

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 685 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Prenajíateľ:

Obec Podkylava (v zast. starostom obce, Ing. Jánom Morihladkom)

Podkylava 6

IČO: 00654639

Číslo účtu: SK39 5600 0000 0050 5166 5005

Banka: Prima Banka

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Meno a Priezvisko :

Ivan Vanek

Bydlisko :

Podkylava, 916 16

Dátum narodenia :

Číslo občianskeho preukazu :

(ďalej len „Nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „Zmluva“):

Článok I Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nájomného 2-izbového bytu, ktorý sa nachádza na prvom nadzemnom podlaží v budove Obecného úradu a kultúrneho domu so súp. č. 6, v Podkylave. Rozloha bytu je 67m.² Byt je pripojený na verejný rozvod pitnej vody, elektrickú sieť a spoločnú žumpu.

Článok II Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú, od 01.10.2023 do 30.09.2028.

Článok III

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 230,00 – € mesačne, slovom dvestotridsať euro a nula centov.
2. Dohodnuté nájomné bude počas celej dĺžky nájmu každoročne upravované v zmysle miery inflácie vyhlásenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok.
3. Nájomca zložil prenajímateľovi do dňa podpisu tejto nájomnej zmluvy na účet v peňažnom ústave jednorazový finančný vklad trojnásobku nájomného vo výške 690,00 €, slovom šesťstodeväťdesiat euro.
4. V prípade ukončenia nájmu v zmysle článku IV. tejto zmluvy, prenajímateľ do 30-tich dní od skončenia nájmu vráti uvedený jednorazový vklad bývalému nájomcovi, po odrátaní neuhradených nákladov vzniknutých počas doby nájmu. Jednorazový vklad nájomného bude krátený iba o vyrovnanie pohľadávok voči prenajímateľovi.
5. Nájomca je povinný uhrádzať poplatky za odber pitnej vody a poplatky za vývoz obsahu žumpy na ČOV.
6. Nájomca je povinný uskladňovať komunálny odpad tvorený v predmetnej domácnosti v nádobe slúžiacej na tento účel. Nádoba na odpad mu bude prenajímateľom pridelená. Vývoz komunálneho odpadu si hradí nájomca z vlastných zdrojov.
7. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné, resp. mesačné paušálne úhrady spojené s užívaním bytu v dohodnutom termíne, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % za každý deň omeškania z dlžnej sumy do zaplatenia dlhu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ uskutoční každý rok trvania nájmu ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu podľa skutočnej spotreby jednotlivých médií.
9. V prípade skončenia nájmu uskutoční prenajímateľ vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu ku dňu skončenia nájmu. Ustanovenie bodu 9. sa aplikuje primerane.
10. Nájomca prehlasuje, že pri skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu, alebo inej bytovej náhrady a tohto sa vyslovene vzdáva.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné a paušálne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu prevodom na bankový účet obce Podkylava, uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné a paušálne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne vopred, najneskôr k 15. dňu mesiaca predchádzajúcemu mesiacu, za ktorý sa úhrada uskutočňuje.
12. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.09.2028, pričom nájomcovi vzniká právo prednostného nájmu bytu v ďalšom období, pokiaľ riadne plní povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.

Článok IV

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.
3. Nájomca je povinný upovedomiť prenajímateľa o všetkých poškodeniach a závadách bez zbytočného odkladu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte. V prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v bytovej karte, dlhšie ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
7. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu.
8. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami, ak sa na tom s prenajímateľom pred uskutočnením zmien písomne nedohodol.

Článok V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. V prípade hroziacej škody je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.
3. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

Článok VI Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby na ktorý bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou zmluvy jednou zo zmluvných strán. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu:
 - a) Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší, ako jeden mesiac.
 - b) Ak nájomca využíva predmetný byt bez súhlasu vlastníka na iné účely, ako na bývanie.
 - c) Ak nájomca bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste (do toho sa nezaratúvajú krátkodobé návštevy, ktorých doba pobytu nepresahuje 14 dní).
 - d) Z dôvodov uvedených v ust. § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.
 - e) Z dôvodu potreby rekonštrukčných prác v bytovom priestore alebo na budove, v ktorej sa prenájomný priestor nachádza.
 - f) Z dôvodu plánovanej zmeny účelu využívania prenájomných priestorov.

Článok VII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných, číslovaných dodatkov.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli na znak čoho ju podpisujú.

V obci Podkylava, dňa 28.09.2023

Ing. Ján Morihladko

Ivan Vanek