

Nájomná zmluva

Obchodné meno: OBEC ĽUTINA
Štatutárny zástupca: Ing. Jarmila Trojanovičová, starosta
IČO: 00327 425
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK19 0200 0000 3500 0652 6572
ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Meno, priezvisko : Tomáš BENO
Trvale bytom :
Narodený/á :
Č. OP :
IBAN:
ako nájomca na strane druhej (ďalej len „**Nájomca**“) a spolu s Prenajímateľom ďalej len „**Zmluvné strany**“)

*uzatvárajú v zmysle ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení túto zmluvu o nájme bytu (ďalej len „**Zmluva**“)*

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom: bytu s celkovou podlahovou plochou 91 m², pozostávajúceho z predsiene, obývacej izby, spálne, kuchyne, detskej izby, komory, WC, kúpeľne (ďalej len „Byt“), nachádzajúceho sa na I. poschodí polyfunkčnej budovy v obci Ľutina, súpisné číslo 99 postavenej na pozemku registra „C KN“ parcelné č. 362 – zastavané plochy a nádvoria evidovaného v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1135, katastrálne územie Ľutina.

Uvedený byt uvedený ďalej len „**Predmet nájmu**“.

Článok II Predmet zmluvy

Predmetom Zmluvy je nájom Bytu.

Článok III Popis a rozloha Bytu

1. Byt sa nachádza na I. poschodí. Ide o 3 izbový byt s príslušenstvom. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, chodba, komora, kúpeľňa, WC.

2. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva je 91 m².
3. Vlastníctvo Bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené jeho vstupnými dverami do Bytu a do príslušenstva umiestneného mimo Bytu vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi vody a elektrickými poistkami pre Byt.

Článok IV

Popis spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu

1. Spoločnými časťami polyfunkčnej budovy sú: základy, strecha, obvodové múry, priečelia, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami polyfunkčnej budovy sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, iné spoločné priestory.

Článok V

Technický stav Bytu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia Bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu, na ktoré by mal Nájomcu osobitne upozorniť.
2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu z ohliadky na mieste samom. Stav Predmetu nájmu mu je dobre známy a Predmet nájmu preberá do užívania v jemu známom stave.

Článok VI

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ a Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzujú, že Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti Zmluvy ako vlastník Predmetu nájmu tento na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s výnimkou bežnej údržby a drobných opráv.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku Predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd. Nájomca umožní vstup prenájomateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok. V opačnom prípade má prenájomateľ právo okamžite vypovedať nájom bytu a požadovať vypratanie bytu. Za nedodržanie tejto povinnosti sa považuje aj nemožnosť nakontaktovať sa na nájomcu za účelom dojednania termínu vstupu.
4. O potrebe opráv a úprav Predmetu nájmu sú Nájomca ako i Prenajímateľ povinný informovať druhú zmluvnú stranu.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade investícií do prenajatého bytu nevzniká nájomcovi právo na náhradu vynaložených nákladov a

ani právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, pokiaľ s tým prenajímateľ nevysloví výslovný súhlas.

6. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady na bežnú údržbu a drobné opravy Predmetu nájmu.

7. Nájomca zodpovedá za všetky škody na Predmete nájmu, ktoré spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu alebo s jeho vedomím. Vady a poškodenia, ktoré nájomca spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni bez zbytočného odkladu a navráti do pôvodného stavu na vlastné náklady. Ak by nájomca tieto vady neodstránil, je oprávnený po predchádzajúcom upozornení tieto vady odstrániť prenajímateľ a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov a prác.

8. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.

9. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.

10. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

12. Nájomca nebude rušiť v užívaní bytov nad mieru primeranú pomerom ostatných nájomníkov a vlastníkov bytov v bytovom dome, najmä hlukom, pachom, odpadmi a podobne.

13. Nájomca bude spolupracovať na upratovaní spoločných priestorov podľa domového poriadku.

14. Nájomca poistí byt proti možným škodám (minimálne v rozsahu škôd spôsobených požiarom, skratom v elektrickom vedení, vodou, bleskom a proti lúpeži), a to najneskôr v lehote do jedného mesiaca odo dňa uzavretia zmluvy pod hrozbou zmluvnej pokuty vo výške 1000 eur.

15. Nájomca uhradí nedoplatok ročného vyúčtovania nákladov súvisiacich s užívaním bytu, a to do 10 dní odo dňa jeho obdržania. V prípade ak v byte nájomca nebyval počas celého roka, ktorého sa vyúčtovanie týka, uhradí v tejto lehote časť nedoplatku zodpovedajúcu, v pomere k celému roku, času, počas ktorého trval nájom alebo nájomca v byte býval.

Článok VII

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára počnúc dňom 01. 03. 2024 na dobu neurčitú.

2. Nájom v zmysle tejto Zmluvy zaniká:

- a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
- b) výpoveďou Nájomcu alebo Prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
- c) odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
- d) uplynutím doby nájmu,
- e) zánikom Predmetu nájmu.

3. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane výpoveď doručená.

4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so Zmluvou.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade záujmu nájom bytu zo strany napr. rodiny za účelom bývania sa nájomca zaväzuje opustiť prenajaté priestory do 30 dní od oznámenia o ukončení zmluvy o nájme.

Článok VIII

Nájomné, služby a iné plnenia spojené s nájomom a ich úhrada

1. Za nájom Bytu sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné, ktoré bolo stanovené vzájomnou dohodou Zmluvných strán vo výške **220,00 Eur mesačne**, pričom nájomné je splatné do 20 - toho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
2. V cene nájmu nie sú zahrnuté úhrady za nasledovné plnenia spojené s užívaním bytu:
- spotreba elektrickej energie : nájomca sa zaväzuje uzatvoriť Zmluvu o odbere elektrickej energie na svoje meno a bude sám hradiť náklady za spotrebovanú elektrickú energiu,
 - voda - vzájomnou dohodou Zmluvných strán je určený mesačný paušál vo výške .. Eur/osoba, pričom paušál za vodu je splatný do 20 - toho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
- (ďalej len „Služby“).
3. Nájomca je povinný nad rámec nájomného uhrádzať poplatky za vývoz odpadu a stočné v aktuálne platných sadzbách v zmysle Všeobecne záväzných nariadení za každú osobu, ktorá býva s nájomcom a to aj bez ohľadu na trvalý pobyt, na základe vydaného Rozhodnutia správcom dane, t.j. Obec Ľutina.
4. Ak Nájomca nezaplatí nájomné podľa tohto článku Zmluvy do 15 dní po ich splatnosti, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na poplatok z omeškania určený v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca bude uhrádzať na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy nájomné. Povinnosť uhradiť nájomné je splnené dňom pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku platieb na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb ,inflácie, zmeny právnych a cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu plnení služieb poskytovaných s užívaním bytu.

Článok IX

Depozit

1. Nájomca je povinný do 14 dní odo dňa uzavretia zmluvy zložiť na účet prenajímateľa depozit vo výške 400 €. Depozit nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu.
2. Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na účel uvedený v tejto zmluve a na:
- a) vykrytie vzniknutých škôd na vybavení a zariadení bytu, ktoré vznikli v byte počas trvania nájmu a neuhradil ich po výzve prenajímateľa nájomca dobrovoľne v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy alebo
 - b) na zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a zmluvných pokút alebo úhrad spojených s užívaním bytu resp. nedoplatku za ročné vyúčtovanie nákladov súvisiacich s užívaním bytu za čas trvania nájmu, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu. Pri súbehu viacerých nárokov sa ako prednostné uhrádzajú zmluvné pokuty, následne úroky z omeškania a dlžné nájomné, potom vzniknuté škody a následne ďalšie nároky.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť do najbližšieho 15. júna nasledujúceho po skončení nájmu na účet nájomcu. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

Článok X

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle Zmluvy nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.
2. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však Občianskym zákonníkom.
4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.
6. Zmluva nadobúda platnosť a dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a je účinná dňom zverejnenia na úradnej tabuli obce Ľutina.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Ľutine, dňa 19. 02. 2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Jarmila Trojanovičová
starosta obce

.....
Tomáš BENO