

N Á J O M N Á Z M L U V A

č. 1/2022

Obec Podlužany
956 52 Podlužany 72
IČO: 00 310 930
DIČO: 2021054222
zastúpená: Ing. Pavlom Miksom – starostom obce

ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „**Prenajímateľ**”)

a

Anna Ďurčová



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 znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Občiansky zákonník“) túto

zmluvu o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

Predmetom tejto Zmluvy je nájom obecného bytu č. 1, nachádzajúceho sa na 2.nadzemnom podlaží domu /iná budova/ súpisné číslo 79, v Podlužanoch, vo vchode č. 1, (ďalej len „**Byt**“), ktorého vlastníkom je Obec Podlužany, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a dvora domu.

Čl. II.

Rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu obecný byt, uvedený v čl. I tejto Zmluvy, ktorého vlastníkom je Obec Podlužany. Byt pozostáva z :
 - obývacia izba 27,50 m²
 - spálňa 20,90 m²
 - kuchyňa 14,90 m²
 - špajza 4,10 m²
 - kúpeľňa 6,00 m²
 - chodba 6,40 m²
 - SPOLU 79,80 m²

2. Príslušenstvo k Bytu, uvedenému v čl. 1 tejto Zmluvy, tvorí: spoločné schodištia, pivničné priestory.
3. Súčasťou Bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody (SV a TUV), rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zriaďovacie predmety.
4. Opis stavu Bytu je súčasťou preberacieho protokolu.
5. Zariadenie bytu podľa preberacieho protokolu tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Čl. III

Doba platnosti a zánik nájmu bytu

1. Byt uvedený v článku I. tejto zmluvy sa prenájima Nájomcovi na dobu od 01.01.2023 do 31.12.2023. Nájomný pomer sa bude opakovane predlžovať o jeden rok, ak si Nájomca bude plniť všetky svoje povinnosti, ktoré sú spojené s užívaním bytu a ktoré sú uvedené v čl. V tejto zmluvy. Pri neplnení si týchto povinností nájomný pomer skončí uplynutím doby nájmu.
2. Ak Nájomca nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, nájomný pomer skončí posledným dňom dojednanej doby nájmu v ods. 1 tohto článku a Nájomca sa zaväzuje dobrovoľne uvoľniť byt do 31. decembra príslušného kalendárneho roka. Ak Nájomca dobrovoľne neuvoľní byt, súhlasí s deložáciou bez bytovej náhrady.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to najmä ak:
 - a) Nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) Nájomca využíva byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom Prenajímateľa.

Čl. IV.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za služby spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi odo dňa podpísania tejto zmluvy mesačné nájomné vo výške 110,- eur, z ktorých suma za nájom Bytu predstavuje 103,- eur a služby poskytované k užívaniu bytu predstavujú sumu 7,- eur. Mesačné nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu v celkovej sume 110,- eur platí Nájomca zálohovo vždy do 15-teho kalendárneho dňa v mesiaci na bankový účet, ktorý má Prenajímateľ vedený vo Všeobecnej úverovej banke v Bánovciach nad Bebravou, č. ú. 12324192/0200, VS – 12021 až 122021, alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Podlužanoch.
2. Úhrada za služby spojené s užívaním bytu obsahuje: vodné a stočné, vývoz fekálií a čistenie žumpy, osvetlenie spoločných priestorov. Ročné zúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu bude uskutočnené najneskôr do 30. júna bežného roka za rok predchádzajúci.
3. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli na uhradení zálohy v výške 200,- eur, slúžiacej na pokrytie prípadného vzniknutého dlhu, alebo prípadných škôd, spôsobených Nájomcom. Suma zálohy, ktorá bola zaplatená Nájomcom vo výške 200,- eur dňa 31.07.2013 bude vedená ako záväzok Prenajímateľa voči Nájomcovi. Ak nebude dôvod použiť predmetnú zálohu, po ukončení nájomnej zmluvy bude záloha Nájomcovi vrátená.
4. Ak Nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu do 15-teho kalendárneho dňa bežného mesiaca, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý deň 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej 0,70 eur za každý začatý mesiac omeškania.
5. Vývoz komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu si zabezpečuje Nájomca samostatne podľa príslušného VZN obce.

Čl. V.

Práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu

1. Prenajímateľ a Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzujú, že Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi Byt v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti Zmluvy ako vlastník Bytu tento na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s výnimkou bežnej údržby a drobných opráv.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku Bytu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Bytu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd.
4. O potrebe opráv a úprav Bytu sú Nájomca ako i Prenajímateľ povinný informovať druhú zmluvnú stranu.

5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v Byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady na bežnú údržbu a drobné opravy Bytu.
7. Nájomca zodpovedá za všetky škody na Byte, ktoré spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, ktoré sa zdržujú v Byte so súhlasom Nájomcu alebo s jeho vedomím.
8. Nájomca je povinný užívať Byt 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 Byte.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený prenechať Byt ani jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že čistenie spoločných priestorov bude vykonávať nájomca podľa rozpisu čistenia v bytovom dome, vrátane príslušných chodníkov počas celého roka.
13. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto Zmluve sa riadia ust. § 687 – 695 Občianskeho zákonníka.

Čl. VI.

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 účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, ak Zmluva neustanovuje inak.
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 Podlužanoch, dňa 14.12.2022

Anna Ďurčová – nájomca

Ing. Pavel Miksa
starosta obce