

Nájomná zmluva č. 01/2020

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

prenajímateľ: **Obec Dúbrava**, v zastúpení starostom obce **Hovančíkom Ondrejom**
Dúbrava 54 05305 Behárovce
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

nájomca: **Bc. Matej Baňas**
R. č.:
trvale bytom: **Dúbrava 12**, 053 05 Behárovce
(ďalej aj ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

Článok I

Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania 1–izbový byt číslo **104/1**, o výmere **49,84 m²** s príslušenstvom, ktorý sa nachádza na prízemí v bytovom dome, **súp. č. 104** v obci Dúbrava. Bytový dom je postavený na pozemku, parc. č.: **113/2**, druh pozemku – zastavané plochy. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na **LV č. 1**, pre obec k. ú. Dúbrava, vedenom na Katastrálnom úrade v Levoči, Správa katastra Prešov.

Článok II

Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok III

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. 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.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.
- 4) Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

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 zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.

3) 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.

4) 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.

5) Nájomca **nie je oprávnený** dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.

6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

7) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov .

8) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.

Článok V

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára **od 01.04.2020 na dobu neurčitú.**

Článok VI

Odobzdanie bytu

1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.

2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
- b) zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza,
- c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.

3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu a od pivnice.

Článok VII

Nájomné

1) Poplatok za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnutý vo výške **62,75 € mesačne,**

Slovom : šesťdesiatdva eur a 75 centov

V tom

Nájom : 54,- €

Údržba : 8,75 €

2) V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber studenej a teplej vody a poplatky za spotrebu elektrickej energie a plynu . Tieto poplatky hradí nájomca na základe odpočtu stavu jednotlivých meračov. Súčasťou nájomného je poplatok za elektrickú energiu spoločných priestorov a poplatok na údržbu objektu .

3) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa, č. účtu: **343 897 3011 / 5600** , IBAN: **SK21 5600 0000 0034 3897 3011**. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr k 15. dňu príslušného mesiaca.

4) Nájomné za prvý mesiac nájmu uhradil nájomca v hotovosti do rúk prenajímateľa pri podpise tejto zmluvy, čo prenajímateľ potvrdzuje svojím podpisom.

5). Nájomca má vložený u prenajímateľa depozit vo výške 332,- €.

Depozit vložený podľa tohto článku nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

1. Prenajímateľ môže depozit použiť so súhlasom nájomníkov na:

a) vykrytie vzniknutých škôd na vybavení a zariadení predmetu nájmu, ktoré vznikli v predmete nájmu počas trvania nájmu, a ktoré nájomca po výzve prenajímateľa dobrovoľne neuhradil v lehote 10 dní odo dňa doručenia výzvy nájomcovi (výška škody musí byť podložená faktúrou za opravy alebo znaleckým posudkom, prípadne odborným vyjadrením),

b) na zaplatenie dlžného nájomného vrátane poplatkov z omeškania a zmluvných pokút, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu.

c) na úhradu nákladov spojených s užívaním bytu na základe dohody nájomníkov. (výmena zariadení/havárie)

2. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit nájomcovi v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť najneskôr do 1 mesiaca od skončenia nájmu po odrátaní nevyhnutných nákladov uvedených v bode a, b tohto článku zmluvy.

Článok VIII

Skončenie nájmu

1) Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý. Ak je dohodnutá doba neurčitá, tak platí odst.č. 3.

2) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.

3) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä ak:

a) nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu,

b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,

c) nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok,

d) nájomca dá byt do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa.

4) Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.

2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

3) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

5) Podpisom tejto zmluvy sa rušia všetky predošlé zmluvy a dodatky týkajúce sa prenájmu bytu.

5) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Dúbrave dňa 01.04.2020

Prenajímateľ: **Obec Dúbrava**, v zastúpení **Hovančík Ondrej** starosta obce

Nájomca : **Bc. Matej Baňas**