

## Nájomná zmluva

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:** **Kaľavský Jozef**  
**R. č.:**  
**Trvale bytom : Harakovce , 05305 Behárovce**

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

### Článok I

#### Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania 3-izbový byt číslo **104/6**, o výmere **84,37 m<sup>2</sup>** s príslušenstvom, ktorý sa nachádza na III. poschodí 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 **1.04.2021** na dobu neurčitú

## Článok VI

### Odobzдание 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) Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **106,40 € mesačne**,

**Slovom : jednostašesť eur a 40 centov**

#### V tom

**Nájom : 91,60 €**

**Údržba : 14,80 €**

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 hradíť nájomné bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa, č. účtu: **3438973011 / 5600** 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 664 €**

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 čísľujú 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 1.03.2016 .
- 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 **29.03 .2021**

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

Nájomca : **Kaľavský Jozef**