Nájomná zmluva
uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

číslo: 921/2019

Zmluvné strany

Prenajímateľom:

Názov obce:	Obec Hrabušice
Sídlo:	Hlavná ulica 171
IČO:	00329151
DIČ:	2020717688
Bankové spojenie/č. účtu:	Slovenská sporiteľňa,a.s
Číslo IBAN:	SK6609000000005045910879
Konajúca:	PaedDr. Jana Skokanová, starostka obce

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**")

Nájomca:

Meno a priezvisko:	Radovan Brezina
Dátum narodenia:	
Trvale bytom:	Letná 852/49, 053 15 Hrabušice

a

Meno a priezvisko:	Soňa Brezinová
Dátum narodenia:	
Trvale bytom:	Letná 852/49, 053 15 Hrabušice

(ďalej len ako „**Náiomca**")

Zmluvné strany, vedome si svojich záväzkov v tejto zmluve obsiahnutých a s úmyslom byť touto zmluvou viazané, dohodli sa na nasledujúcom znení zmluvy:

I.
Predmet nájmu

(1) Prenajímateľ je *výlučným vlastníkom*

bytu č. 1, nachádzajúcom sa na prízemí, nájomného domu- nižšieho štandardu na Letnej ul. č. d. 852/49 v Hrabušiciach, postavenom na pozemku parc. č. C KN 713/12, zapísanom na LV č.1 pre okres Spišská Nová Ves, obec Hrabušice , katastrálne územie Hrabušice, a výlučným vlastníkom v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu.

(2) Byt je vybavený *prívodmi elektriny, studenej vody, komínom pre kúrenie na pevné palivo a el. bojlerom na samostatnú prípravou teplej úžitkovej vody.*

(3) Byt pozostáva *z predsiene, kuchyne, obytného priestoru - 2 izby, kúpeľňa s WC, spolu o výmere 59,18 m².*

(4) Súčasťou bytu *je vnútorné vybavenie: vnútorné povrchy stien a stropov – maľba bielej farby Primalex, vnútorné parapetné dosky plastové, v kúpeľni s WC je dlažba osadená vaňa, umývadlo dve zmiešavacie batérie toaletná misa. V kuchyni je pripravený otvor do komína pre napojenie sporáka na pevné palivo. Všetky okna v byte sú plastové s izolačným dvojsklom. V kúpeľni je umiestený bojler na prípravu TUV. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. Nátery a maľby v celom byte sú v stave bežného opotrebenia. Osvetľovacie telesá sú umiestnené v predsieni, kuchyni, kúpeľni, byt je vybavený elektrickými zásuvkami a vypínačmi v každej miestnosti. Byt je vybavený vodomerom.*
Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strešná konštrukcia, zvislé nosné konštrukcie, vodorovné nosné konštrukcie, priečelia, izolačné konštrukcie, predsieň, vstup, kanalizačná a vodovodná prípojka, dažďové žľaby a zvody. Spoločnými časťami a príslušenstvom domu sú odkvapové a prístupové chodníky a sadové úpravy.

(5) Prenajímateľ vyhlasuje, že:

(a) si nie je vedomý žiadnych technických alebo iných závad na prenajímanom byte znemožňujúcich alebo obmedzujúcich využívanie bytu Nájomcom v súlade s účelom nájmu,
(b) je oprávnený byt prenechať do dočasného užívania nájomcovi a na byte neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali dočasné užívanie bytu Nájomcom.

II.
Predmet zmluvy

(1) Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania byt uvedený v Článku I. tejto zmluvy vrátane *všetkého príslušenstva a to v stave bez vnútorného zariadenia*, s čím nájomca súhlasí a aj s ohľadom na dobu nájmu a účel nájmu si byt zariadi sám a nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi v plnom rozsahu. O odovzdaní a prevzatí bytu sa vyhotoví protokol v dvoch exemplároch, po jednom pre každú zmluvnú stranu. V protokole sa opíše stav prenajímaného bytu vrátane všetkého príslušenstva a zariadenia.

(2) Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinnosti zmluvných strán pri prenechaní predmetu nájmu do dočasného užívania. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom uspokojenia bytovej potreby nájomcu, ktorý sa zaväzuje ho užívať výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

(3) Osoby oprávnené užívať predmet nájmu na základe tejto nájomnej zmluvy sú:

Radovan Brezina, nar [redacted] Soňa Brezinová, nar [redacted] nájomcovia Radka Brezinová, nar [redacted] Anežka Brezinová, nar. [redacted] Nikola Brezinová, nar [redacted] Stela Brezinová, nar [redacted] – rodinní príslušníci.

(4) Nájomcovia nie sú oprávnení prenajímať predmet nájmu tretej osobe a taktiež nie sú oprávnení umožniť užívanie predmetu nájmu iným osobám než osobám výslovne uvedeným v bode 3 tohto článku zmluvy.

III.
Účel

(1) Prenajímateľ prenecháva nájomný byt do užívania výlučne Nájomcovi a príslušníkom jeho rodiny.

IV.
Nájomné

(1) Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli na nájomnom za užívanie bytu vo výške **70 € *(sedemdesiat Eur) za 1 (jeden) kalendárny mesiac*** (ďalej len "Nájomné").

*(2) V Nájomnom **nie sú** zahrnuté náklady na médiá, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, a to:*

(a) náklady na spotrebu elektrickej energie,
(b) náklady na odber vody (vodné, stočné),
(c) TV, rozhlas

*(ďalej len „**Médiá**").*

Náklady za Média uvedené v písm. a) a c) si na základe dohody zmluvných strán zabezpečuje a uhrádza nájomca samostatne.

Náklady na odber vody (vodné a stočné) uhrádza nájomca prenajímateľovi štvrťročne z dôvodu, že dodávateľ vody PVPS, a.s. Poprad účtuje odber vody prenajímateľovi.

*(3) V nájomnom **nie sú** zahrnuté poplatky za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu, a to:*

- *odvoz a likvidácia odpadu,*

*(ďalej len „**Služby**").*

Náklady za Služby si na základe dohody zmluvných strán zabezpečuje a uhrádza nájomca samostatne.

(4) Nájomné je splatné vopred za obdobie jedného mesiaca, najneskôr **v 25. deň príslušného mesiaca**.

(5) Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že v prípade zvýšenia úhrady za plnenia za poskytnuté služby a tvorbu fondu opráv, prevádzky a údržby bytu zo strany správcu bytu bude o predmetnú sumu zvýšená úhrada za nájom bytu zo strany Prenajímateľa

(6) Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky vo výške trojnásobku mesačného nájomného. Nájomcovia sú povinní zložiť uvedenú zábezpeku na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného a nepoškodzovania užívaného

nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívania nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti nájomcom finančnú zábezpeku za podmienky, že nájomca odovzdá byt v riadnom stave, ktorý zodpovedá stavu prevzatia bytu nájomcom s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade si prenajímateľ uplatní náklady na opravy a nedoplatok na nájomnom zrážkou zo zloženej finančnej zábezpeky.

(7) Do ceny ročného nájmu bytu je zahrnutá aj úhrada do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá sa tvorí ročne vo výške 0,5 % z obstáravacej ceny bytu. Finančné prostriedky fondu údržby a opráv sú účelovo viazané na úhradu nákladov súvisiacich s opravami a údržbou bytu.

V.

Doba nájmu

(1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú – na obdobie 3 (slovom troch) rokov, a to od **01.07.2019 do 30.06.2022.**

(2) Po podpise tejto zmluvy je Nájomca oprávnený vstupovať do prenajatého bytu, nasťahovať nábytok a majetok, a vykonávať zmeny potrebné na ich užívanie ako bolo vopred dohodnuté s Prenajímateľom. Skutočný nájom bytu a s tým spojená povinnosť platiť Nájomné podľa Článku IV. tejto zmluvy začína dňom **01.07. 2019**.

(3) Nájomca sa zaväzuje vyprázdniť prenajatý byt a odovzdať vyprázdnený byt Prenajímateľovi v ich pôvodnom stave a vyčistené najneskôr v deň skončenia nájmu. Prenajatý byt pri odovzdaní nájomcom musí byť vyčistený a ošetrený hygienickou maľbou.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

(1) Práva a povinnosti **Prenajímateľa**:

(a) Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to ku dňu **01. 07. 2019**.

(b) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním prenajatého bytu;

(c) Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok patriaci Nájomcovi vnesený do prenajatého bytu;

(d) Po dodržaní všetkých podmienok tejto nájomnej zmluvy Prenajímateľ môže s nájomcom uzavrieť opakovanú nájomnú zmluvu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu prenajímaného bytu.

(2) Práva a povinnosti **Nájomcu**:

(a) Nájomca je povinný platiť Nájomné riadne a včas v súlade s Článkom IV. tejto zmluvy;

(b) Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok.

(c) Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý byt len na účely stanovené v tejto zmluve;

(d) Nájomca vykoná a platí bežné menšie opravy spojené s užívaním bytu do sumy 10,- € na jednotlivú opravu.

(e) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať Prenajímateľ a umožniť im ich vykonanie,

(f) Nájomca je povinný oboznámiť Prenajímateľa s výskytom poistnej udalosti;

(g) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v prenajatom byte bez súhlasu Prenajímateľa;

(h) Nájomca je povinný po skončení nájmu vypratať a odovzdať byt Prenajímateľovi v pôvodnom stave a odovzdať Prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré od neho obdržal;

(i) Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu tretím osobám bez písomného súhlasu Prenajímateľa;

(j) Nájomca je povinný ohlásiť Prenajímateľovi a odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo osoby, ktoré užívajú prenajatý byt v súlade s touto zmluvou;

(k) Nájomca je povinný prenajatý byt zamykať; Nájomca je povinný zabezpečiť požiarnu ochranu prenajatého bytu.

(l) Nájomca je povinný umožniť kontrolu technického zariadenia bytu Prenajímateľovi, alebo nimi určenej osobe vo vopred dohodnutých termínoch, taktiež je povinný umožniť vstup po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas vstup do prenajatého bytu zamestnancom ministerstva, a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu.

(m) Nájomca prevezme kľúče od bytu vo dvoch vyhotoveniach. Všetky náklady spojené so stratou kľúčov platí Nájomca na vlastné náklady. Ďalšie vyhotovené kľúče budú uložené u Prenajímateľa. Tieto uložené kľúče môžu byť použité iba v prípade havárie v neprítomnosti Nájomcu, prípadne na požiadanie Nájomcu.

VIII.

Skončenie nájmu

(1) Nájom bytu sa končí:

(a) písomnou dohodou zmluvných strán,
(b) písomnou výpoveďou,
(c) zánikom predmetu nájmu.

(2) Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy:

(a) ak Nájomca užíva prenajatý byt takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí škoda na prenajatom byte,
(b) ak Nájomca mešká s platením nájomného podľa splátkového kalendára viac ako 30 dní po dobe splatnosti.
(c) ak Nájomca hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy.

(3) Nájomca môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy:

(a) ak sa prenajatý byt stal nespôsobilými na užívanie, zavinením Prenajímateľa
(b) ak Prenajímateľ hrubo porušujú ustanovenia tejto zmluvy,

(4) Pri skončení nájmu sú zmluvné strany povinné vyrovnať všetky vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy do dňa skončenia nájmu. O skončení nájmu a odovzdaní bytu bude vyhotovený Protokol o odovzdaní a prevzatí.

X.
Záverečné ustanovenia

(1) Nájomca potvrdzuje, že sa oboznámil s prenajímaným bytom a považuje ho za vhodné pre jeho zamýšľané využitie.

(2) Nájomca súhlasí s tým, že ak po skončení platnosti tejto zmluvy neodovzdá predmet nájmu do 5 dní prenajímateľovi, prenajímateľ použije na výkon a uspokojenie svojich práv dovolenú svojpomoc podľa § 6 Občianskeho zákonníka a predmet nájmu mu bude primeraným spôsobom odňatý. Náklady na túto dovolenú svojpomoc znáša v celom rozsahu nájomca a pripočítavajú sa k prípadnému dlhu voči prenajímateľovi. Zároveň nájomca súhlasí s tým, aby bol deložovaný.

(3) Táto zmluva sa môže meniť výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oboma stranami.

(4) Doručovanie dokumentov podľa tejto zmluvy sa bude vykonávať prostredníctvom doporučenej pošty na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví. V prípade, že sa písomnosť uloží na pošte kvôli nezastihnutiu adresáta s tým, že si ju v príslušnej lehote nevyzdvihol na pošte alebo v prípade akýchkoľvek iných pochybností o doručení, považuje sa písomnosť za doručenú na tretí deň odo dňa uloženia písomnosti na pošte, a to aj vtedy, keď sa adresát o jej uložení nedozvedel. V prípade neuloženia zásielky na pošte z dôvodu, že je adresát neznámy sa písomnosť považuje za doručenú tretím dňom po jej odoslaní.

(5) Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť podpísaním prenajímateľom a nájomcom a účinnosť dňom následujúm po dni jej zverejnenia.

(6) Neplatnosť jednotlivých ustanovení tejto zmluvy nemá vplyv na platnosť tejto zmluvy ako celku.

(7) Táto zmluva sa riadi slovenským Občianskym zákonníkom a slovenským právom. Právne vzťahy a všetky ostatné záležitosti, vyplývajúce z tejto zmluvy, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia slovenským Občianskym zákonníkom.

(8) Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach v slovenskom jazyku. Jedno vyhotovenie dostane Nájomca a Prenajímateľ dostane taktiež jedno vyhotovenie.

(9) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a s jej celým obsahom súhlasia, a že táto zmluva nebola uzavretá v núdzi, tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok pre žiadnu zo zmluvných strán, na dôkaz čoho zmluvné strany túto zmluvu podpisujú.

V Hrabušiciach, dňa 20.06.2019

Prenajímateľ:

[redacted]

Obec Hrabušice
PaedDr. Jana Skokanová
starostka obce

Nájomca:

[redacted]

Radovan Brezina

Soňa Brezinová

[redacted]