Z M L U V A O N Á J M E B Y T U
uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka

medzi:
Prenajímateľom:

Obec Danišovce
zastúpená: Mgr. Ján Olekšák, starosta obce
sídlo: Danišovce 33, 053 22 Danišovce
IČO: 00689556
Bankové spojenie: UniCredit banka, pobočka Spišská Nová Ves
IBAN: SK05 1111 0000 0066 1674 2018

a

Nájomcom:
Meno a priezvisko: **Ľuba Kočišová**
Dátum nar.: [redacted]
Adresa bydliska: [redacted]

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom domovej nehnuteľnosti číslo 152, č. parc. 54/6 a 65/8, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Danišovce vedenej na liste vlastníctva č. 1.
2. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu – prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č. 6 na druhom poschodí v dome č. 152 s rozlohou 79 m^2.
3. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č. R-11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do 1. kategórie.
4. Byt pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC +kotolne, chodby. Súčasťou bytu je pivnica.
5. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
6. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 2.1.2024 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave.

II.
Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú do **31.12.2025**.

III.
Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. ***Finančná zábezpeka*** požadovaná za užívanie bytu je na účte prenajímateľa zložená vo výške 7-násobku pôvodného mesačného nájomného – **736,11 EUR.**

2. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť zábezpeku do jedného mesiaca od ukončenia nájmu bezhotovostne prevodom na účet resp. cez pokladňu Obecného úradu v Danišovciach za predpokladu, že nájomca riadne a včas odovzdá predmet nájmu a vysporiada s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom.
3. ***Nájomné*** v sume **136,67 EUR / mesiac** je stanovené podľa platných cenových predpisov. Mesačná úhrada za ***užívanie spoločných priestorov*** je stanovená vo **výške 1,00 EUR/osoba/mesiac.**
4. Nájomné a poplatok za užívanie spoločných priestorov sa platia vždy mesačne do 10-teho dňa príslušného mesiaca.
   Úhradu možno vykonať prevodom na účet obce vedený v UniCredit banke pobočka Spišská Nová Ves, číslo účtu IBAN: SK05 1111 0000 0066 1674 2018, BIC: UNCRSKBX.
5. S nájomcom budú nájomný byt užívať:
   [redacted]
6. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájmu a poplatku za užívanie spoločných priestorov, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu úhrad za užívanie spoločných priestorov písomne pred ich splatnosťou.
8. Výšku nájomného a mesačnú úhradu za užívanie spoločných priestorov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
9. Nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
10. Ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú úhradu za užívanie spoločných priestorov v určenej lehote splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
11. Nájomca sa zaväzuje, že pri podpise zmluvy zaplatí finančnú zábezpeku uvedenú v bode 1. Čl. III., z ktorej budú uhradené nepredvídané škody zapríčinené nájomcom a neuhradené nájomné. V prípade, že dôjde k použitiu finančných prostriedkov vedených na kaučnom fonde na účel uvedený v tejto zmluve, nájomca je povinný doplniť kauciu do výšky uvedenej vbode 1. Čl. III. Zmluvy najneskôr do 31.12. príslušného roka. Pokiaľ zo strany nájomcu ku škodám nedôjde, kaucia mu bude vrátená uplynutím doby nájmu.

IV.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach §687 - §695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani vlastnú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky, opravy ak si to nezabezpečí sám a odpočtu hodnôt spotreby vody.
5. Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom príslušných orgánov a kontrolných orgánov za účelom kontroly technického stavu bytu.

6. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise. Prenajímateľ informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia novej nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

V.
Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
   - uplynutím dojednanej doby nájmu, t.j. 31.12.2025,
   - písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa,
   - písomnou výpoveďou, pričom v súlade s § 678 Obč. zákonníka skončí nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoveď,
   - posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoveď.

   Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu, najneskôr do 15 dní od zániku nájmu prenajatý byt odovzdať prenajímateľovi. Zároveň sa zaväzuje odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorým sa byt uvedie do pôvodného stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom, resp. bez súhlasu prenajímateľa, ako protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a pre nájomcu.
2. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma účastníkmi zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcom po dni zverejnenia.

V Danišovciach dňa 2.1.2024

.....	.....
podpis nájomcu	podpis prenajímateľa