

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka

Čl. I

Zmluvné strany

1. **Prenajímateľ:** Obec Danišovce, zastúpená starostom obce Miroslavom Výrostekom, IČO 689 556
(Ďalej iba prenajímateľ)

2. **Nájomca:** Janečko Peter, nar.xx.xx.xxxx a manželka Jana Janečková rodená Lesňaková, nar.xx.xx.xxxx obaja bytom Danišovce č.153 a deti: Kristián, nar.xx.xx.xxxx, Simona nar.xx.xx.xxxx a Tamara nar. xx.xx.xxxx
(Ďalej iba nájomca)

Čl. II

Predmet zmluvy

Prenajímateľ je vlastníkom domovej nehnuteľnosti č. p. 65/7 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Danišovce vedenej na liste vlastníctva pod č. 1.
Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č. 3 s 1 kuchyňou, 3-mi miestnosťami a príslušenstvom s rozlohou 96,5 m².

Čl. III

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **31. 12. 2023**.

2. Nájomný pomer zanikne:
 - a. uplynutím doby nájmu
 - b. písomnou výpoveďou zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede
 - c. pri nedodržaní domového poriadku
 - d. neuhradením nájmu za viac ako jeden mesiac
 - e. nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy o nájme podľa Čl. II tejto zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatú miestnosť užívať takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu hrozí značná škoda /§ 679 ods. 3 veta prvá, § 853 Obč. zákonníka/.

3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.

4. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, bytovej náhrady alebo náhradného ubytovania pri ukončení nájmu z ktoréhokolvek dôvodu.

Čl. IV

Vybavenie a zariadenie bytu

1. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvne strany nasledovne:
 - A/ Zariadenie bytu: kuchynská linka, digestor, plynový sporák
 - B/ Technický stav bytu: byt napojený na vodovod, kanalizáciu, plyn, a ohrev teplej vody zabezpečený plynovým kotlom turbo

Čl. V **Výška nájomného**

1. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov.

Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, t. j. **1,33 €/m²** úžitkovej plochy bytu.

Mesačná úhrada základného nájomného za byt činí **128,13 €/mesiac**

Mesačná úhrada za užívanie spoločných priestorov je stanovená vo výške **0,66 €/osobu/mesiac**.

Nájomca je povinný platiť nájomné vždy do 10-teho dňa príslušného mesiaca priamo do pokladne obce, alebo na účet obce vedený v UniCredit banke Spišská Nová Ves , IBAN:SK 05 1111 0000 0066 1674 2018, BIC: UNCRSKBX

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 d OZ, pokiaľ by nezaplatil nájomné za dlhší čas ako 1 mesiac.

2. Nájomca a prenajímateľ prehlasujú, že pri podpise zmluvy je na účte prenajímateľa zložená kaucia vo výške 7-násobku pôvodného mesačného nájomného t.j. **896,91€**, z ktorej budú uhradené nepredvídané škody zapríčinené nájomcom a neuhradené nájomné. V prípade, že dôjde k použitiu prostriedkov vedených na kaučnom fonde na účel uvedený v tejto zmluve, nájomca je povinný doplniť kauciu do výšky uvedenej v bode 2. čl. V zmluvy najneskôr do 31.12. príslušného roka. Pokiaľ z jeho strany ku škodám nedôjde, alikvotná čiastka kaucie mu bude vrátená uplynutím doby nájmu.

Čl. VI **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

/A/ N á j o m c a

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady do výšky 50,-€.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad. Pri zmene a stavebných úpravách bytu, schválené prenajímateľom, si nájomca nebude u prenajímateľa uplatňovať náhradu nákladov s tým spojených.
6. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné združené poistenie domácnosti.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom /výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod./ bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného sa v tomto prípade zmení od 1. Dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.

10. Nájomca umožní vstup do bytov prenajímateľovi, zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave /hygienicky vybielený/ s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
12. Práva a povinnosti nájomcu bližšie upravuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Danišovce č. 1/2014 Domový poriadok (ďalej len „Domový poriadok“).
13. Za nedodržiavanie povinností vyplývajúcich z Domového poriadku nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu v súlade s Domovým poriadkom a vo výške podľa aktuálneho Sankčného dodatku k Domovému poriadku.

/B/ P r e n a j í m a t e ľ

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takého úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

ČI.VII **Záverčné ustanovenia**

1. Podmienkou práva nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu je dodržiavanie podmienok uvedených v nájomnej zmluve a trvalý v obci (nájomcu a jeho spolubývajúcich).
2. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú.
3. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu s privolením súdu z dôvodov taxatívne vymenovaných v §711 Obč. z.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
5. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
6. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Obč. z. a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ aj nájomca obdržia po jednom exemplári.
8. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
9. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli a vyhlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Danišovciach dňa 30.12.2020

.....
prenajímateľ

.....
nájomca