

Nájomná zmluva

Uzatvorená v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka

Čl. I

Zmluvne strany

- Prenajímateľ:** Obec Danišovce, zastúpená starostom obce Miroslavom Výrostekom, IČO 689 556
Ďalej iba prenajímateľ
- Nájomca:** Emil Mikolaj, nar.xx.xx.xxxx, Ing. Gabriela Mikolajová, rodená Mrovčáková, nar.xx.xx.xxxx obaja bytom Danišovce č. 59 a deti:
Martin Mikolaj, nar. xx.xx.xxxx
Patrik Mikolaj nar: xx.xx.xxxx
Ďalej iba nájomca

Čl. II

Predmet zmluvy

Prenajímateľ je vlastníkom domovej nehnuteľnosti číslo 150, č. p. 54/3 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Danišovce vedenej na liste vlastníctva pod č. 1.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 4-izbový byt č. 3 s 1 kuchyňou, 4-mi miestnosťami a príslušenstvom s rozlohou 93 m².

Čl. III

Doba nájmu

- Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31. 12. 2023.**
- 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/.
- V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
- Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, bytovej náhrady alebo náhradného ubytovania pri ukončení nájmu z ktoréhokoľvek dôvodu.

Čl. IV

Vybavenie a zariadenie bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvne strany nasledovne:

- A/ Zariadenie bytu: kuchynská linka, kombinovaný sporák, digestor
- 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 **123,49 €**

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 pobočka Spišská Nová Ves Číslo účtu:

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 tejto zmluvy je na účte prenajímateľa zložená kaucia vo výške 7-násobku pôvodného mesačného nájomného t.j. **756,33 €**, 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, kaucia 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, schválených 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 dodržiavania zmluvných podmienok.
11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý 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/ Prenajímateľ

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.
3. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

Čl.VII

Záverečné ustanovenia

1. Podmienkou práva nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu je dodržiavanie podmienok uvedených v nájomnej zmluve a trvalý pobyt v obci (nájomcu a jeho spolubývajúcich.).
2. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú.
3. Táto zmluva 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 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 troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exempláre a nájomca jeden exemplár.
8. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
9. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Danišovciach, 30.12.2020

.....
prenajímateľ

.....
nájomca