

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **OBEC Závod**
so sídlom: Sokolská 243, 908 72 Závod
IČO: 00310158
Zastúpená: Ing. Peter Vrablec – starosta obce
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Roman Ferenčíč**

Dátum narodenia:

Trvale bytom:

(ďalej aj ako „nájomca“)

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

Článok I Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania 1–izbový byt číslo 5, ktorý sa nachádza na 1. poschodí v bytovom dome, súp. č. 244, na ul. Školská, v obci Závod. Bytový dom je postavený na pozemku, parc. č.: 3035/3, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 1465, pre k. ú. Závod, obec Závod, vedenom na Okresnom úrade, katastrálnom odbore v Malackách.
- 2) Byt sa skladá z 1 izby, kuchyne, predsieni, samostatnej kúpeľne a samostatného WC. Podrobný rozpis vybavenia bytu je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

Článok II Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva byt uvedený v čl. 1 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 okamžite odstúpiť od zmluvy.

Článok III Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 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.

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. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 100,- Eur. 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 na dobu určitú, a to od 1. 7. 2016 do 30.6.2017 na základe uznesenia OZ Závod č. 36/2016 s možnosťou predĺženia nájmu prednostne s nájomcom.

Článok VI **Odovzdanie 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 pivničnej kobky.

Článok VII **Nájomné**

- 1) Nájomné za užívanie bytu je určené v zmysle platného VZN pre stanovenie sadzieb nájomného za prenájom pozemkov, bytových a nebytových priestorov vo vlastníctve obce Závod. Výpočet výšky nájomného bude súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 2.
- 2) V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber vody a poplatky za spotrebu elektrickej energie a plynu ako aj poplatky za pripojenie energií. Tieto poplatky hradí nájomca na základe samostatne uzavretých zmlúv s dodávateľmi a na základe odpočtu stavu jednotlivých meračov. Poplatok za spotrebu elektriny v spoločných priestoroch bytového domu, ktorý bude vyplývať z reálnej spotrebovanej energie a vypočíta sa podľa prílohy č. 1 VZN pre stanovenie sadzieb nájomného obce Závod, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného dodávateľom energie, a to na základe predloženej vyúčtovacej faktúry od prenajímateľa do doby splatnosti faktúry.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa, č. účtu: 3203250003/5600 alebo v hotovosti do pokladnice obecného úradu. Nájomné je splatné najneskôr k 15. dňu príslušného mesiaca.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli na úhrade kaucie vo výške trojmesačného nájomného so zálohovou platbou, teda vo výške 84,24 €, ktorá bude uhradená pri prevzatí a odovzdaní bytu a to do rúk majiteľa. Zo zloženej kaucie sa uhradia po skončení nájomného vzťahu po predchádzajúcej dohode s nájomcom prípadné škody na Predmete nájmu zavinené Nájomcom a prípadné nedoplatky na energiách spôsobené Nájomcom v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu. Pokiaľ nedôjde k žiadnym škodám na Predmete nájmu nad rámec bežného jeho opotrebenia, bude podľa rozhodnutia Prenajímateľa kaucia po odpočítaní prípadných nedoplatkov na energiách vrátená Nájomcovi do 30-tich dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu alebo odo dňa predloženia vyúčtovania za služby hradené zálohovými platbami podľa čl. IV. ods. 1. písm. b) a ods. 2 tejto zmluvy.

Článok VIII Skončenie nájmu

- 1) Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
- 2) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť:
 - vzájomnou písomnou dohodou
 - okamžitým odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy
 - výpoveďou Nájomcu alebo Prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite 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 prenájomcu.
- 4) Nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
- 5) Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane výpoveď doručená.


Článok IX Záverečné ustanovenia

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
- 2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 3) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenájomcu.
- 4) 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 Závode, dňa 8.7.2016


prenajímateľ




nájomca

- Príloha č. 1 – Rozpis vybavenia bytu
- Príloha č. 2 – Výpočet výšky nájomného
- Príloha č. 3 – LV
- Príloha č. 4 – Situačný nákras bytu