

Zmluva o nájme bytu č. 2/2024

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“)

Článok I. Zmluvné strany

- Prenajíateľ:** **Obec Spišské Bystré**
So sídlom: Michalská 394, 059 18 Spišské Bystré
Zastúpený: Mgr. Mariánom Luhom – starostom obce
IČO: 00 326 542
DIČ: 2020674975
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK98 0200 0000 0000 2522 8562
Telefonický kontakt: 052/779 21 97
E-mail: obec@spisskebystre.sk
(ďalej ako „Prenajíateľ“)
- Nájomca:** **Hlaváčová Vilma**
- Rodné priezvisko: Cintorínska, 059 18 Spišské Bystré
Trvale bytom:
Dátum narodenia:
Štátne občianstvo: SR
(ďalej spoločne len „Nájomca“)

Článok II. Predmet zmluvy a účel nájmu

- Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, a to 2 izbového bytu č. 1, ktorý sa nachádza na prízemí budovy – iná budova, so súpisným č. 318, postavenej na parcelách č. 703/4 a 703/5, obe o výmere 316 m², druh pozemku: obe zastavané plochy a nádvorie, nachádzajúcich sa v k. ú Spišské Bystré, zapísaných Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor na LV č. 1.
- Byt pozostáva z dvoch (2) izieb, kuchyne, predsiene a kúpeľne s WC. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že predmetný byt ako aj príslušné zariadenie je v čase odovzdania vo funkčnom, užívania schopnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.
- Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt výlučne na účely bývania. Nájomca sa zaväzuje užívať byt len na dohodnutý účel.
- Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a potvrdzuje, že ho preberá do svojho užívania.
- Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Článok III.

Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom

1. Úhrada za užívanie ako aj úhrady za služby alebo zálohy sú splatné mesačne vopred najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý nájom a úhrada za služby patrí. Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom je prenajímateľ povinný vyúčtovať najneskôr do 5. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý nájom a úhrada za služby patrí.
2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že výška nájomného podľa tejto zmluvy predstavuje sumu vo výške **25,- EUR** za jeden (1) kalendárny mesiac (slovom: dvadsaťpäť eur a 00 centov).
3. Podľa § 697 Občianskeho zákonníka ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej podľa § 4 nariadenia vlády SR 87/1995 Z. z. v platnom znení, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie v zmysle Občianskeho zákonníka.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať byt za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu prístup do bytu za jeho účasti na kontrolu technického stavu bytu a zariadenia. Termín prístupu prenajímateľ dohodne s nájomcom minimálne jeden pracovný deň vopred.
4. Nájomca je povinný užívať byt riadne a len na účely dohodnuté touto zmluvou. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dodržiavať domový poriadok a konať tak, aby pri užívaní bytu nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov a nájomcov bytového domu pri výkone ich práv.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie, podľa tejto zmluvy a znáša všetky náklady s tým spojené. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie prác potrebných na riadne užívanie predmetu nájmu, má prenajímateľ tak právo urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na náklady nájomcu sám.
6. Rovnako tak drobné opravy v byte ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu uhrádza nájomca. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ tak právo urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na náklady nájomcu sám.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní bytu v rozsahu potrebnom na vykonanie prípadných opráv spojených s riadnym užívaním bytu.
8. Nájomca je taktiež povinný bez zbytočného odkladu odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte on sám, alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú alebo ktorým umožnil prístup do bytu. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na náklady nájomcu sám.

9. Nájomca je povinný bezodkladne a v plnom rozsahu uhradiť prenajímateľovi preukázateľné škody, ktoré spôsobil na byte, jeho zariadení a spoločných priestoroch v dome.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca nesmie prenechať byt do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Ak nájomné alebo úhrady za služby spojené s nájmom nie sú zaplatené riadne a včas, môže prenajímateľ zadržať veci, ktoré sa nachádzajú v prenajatom byte a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, Prenajímateľ však do ôsmich dní od zadržania vecí musí žiadať o ich súpis osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Nájomca je si vedomí tohto oprávnenia prenajímateľa a zaväzuje sa poskytnúť súčinnosť pri uplatňovaní tohto práva prenajímateľom.

Článok V. Doba trvania zmluvy

1. Doba nájmu je dohodnutá na dobu určitú a začína plynúť dňa 01.01.2024 do 31.12.2024.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že trvanie tejto zmluvy sa môže skončiť
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa, alebo nájomcu
 - d) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade podstatného porušenia povinností nájomcom. Odstúpenie nadobúda účinky doručením odstúpenia nájomcovi.
3. V prípade skončenia trvania tejto zmluvy odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa pre podstatné porušenia povinností nájomcom (článok V. ods. 2. písm. d) tejto zmluvy), je nájomca povinný vypratať predmet nájmu do 4 pracovných dní, a to na svoje náklady.
4. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo iných platieb o viac ako 30 dní alebo v prípade porušenia povinnosti nájomcu vyplývajúcej z tejto zmluvy (najmä Článok IV. tejto zmluvy), je prenajímateľ oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpenie nadobúda účinky doručením odstúpenia nájomcovi.
5. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s vybavením a zariadením akým ho prevzal pri začiatku nájmu, s prihliadnutím na primerané opotrebovanie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
6. Ak nájomca byt neodovzdá prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30,00 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním bytu po skončení nájmu.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. V prípade ak medzi zmluvnými stranami došlo pred nadobudnutím platnosti a účinnosti tejto zmluvy k uzatvoreniu inej zmluvy na predmet nájmu podľa tejto zmluvy, nahrádza táto zmluva akékoľvek predtým uzatvorené zmluvy. Práva a povinnosti, ktoré vznikli zo zmluvy uzatvorenej pred nadobudnutím platnosti a účinnosti tejto zmluvy, zostávajú uzatvorením tejto zmluvy nedotknuté.

2. Táto zmluva môže byť menená alebo dopĺňovaná iba písomným dodatkom podpísaným obidvomi zmluvnými stranami.
3. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, tejto porozumeli, a že táto bola uzavretá na základe vôle slobodnej, vážnej, nie v tiesni či za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch rovnakej právnej sily pre každého účastníka zmluvy po jednom vyhotovení.

V Spišskom Bystrom dňa

V Spišskom Bystrom dňa

.....

Hlaváčová Vilma
nájomca

.....

Mgr. Marián Luha
prenajímateľ