

Nájomná zmluva

uzavretá medzi

Obec Krivosúd-Bodovka

Sídlo: Krivosúd-Bodovka 88

IČO: 00311 723

DIČ: 202 107 9709

zastúpená Richardom Kubáňom – starostom obce

bankové spojenie: PRIMA BANKA SLOVENSKO, pobočka Trenčín

číslo účtu: 0616 970 005/5600 IBAN: SK56 5600 0000 0006 1697 0005

(ďalej len „*budúci prenajímateľ*“)

a

Meno : Jana Šarkoziová, nar. 2 [redacted] 4,
trvale bytom Krivosúd [redacted]

(ďalej len „*budúci nájomca*“)

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu č. 88, ktorý sa nachádza v obci Krivosúd-Bodovka v k.ú. Krivosúd-Bodovka.
2. Prenajímateľ prenecháva vo vyššie citovanom bytovom dome nájomcovi do užívania 1-izbový byt č. 3, ktorý sa nachádza na prvom poschodí a pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. K bytu prislúcha pivnica č. 3.
3. Byt s príslušenstvom zodpovedá na riadne užívanie.
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu jako aj jeho stav je uvedený v protokole o odovzdaní a prebratí bytu zo dňa 25.09.2013 a tvorí jeho neoddeliteľnú súčasť.

II.

Doba nájmu

1. Nájomný pomer začína dňom **01.10.2020**.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **30.09.2021**.
3. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby nájmu nemá nárok na náhradný byt alebo inú bytovú náhradu.
4. Nájom bytu podľa tejto zmluvy možno opätovne uzatvoriť na dobu určitú, najviac však na dobu troch rokov. Podmienkou uzatvorenia zmluvy je, že mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nesmie prevýšiť trojnásobok životného minima, vypočítaného podľa osobitného predpisu.
Prehodnotenie podmienok pre uzatvorenie novej nájomnej zmluvy bude vykonané v lehote do troch mesiacov pred ukončením nájomnej zmluvy.

III.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome užívať riadnym a obvyklým spôsobom a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok vydaný prenajímateľom.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať a hradiť v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou.
4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 Občianskeho zákonníka).
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ neuhradí po skončení nájmu nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
7. Ak nesplní prenajímateľ svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov odstránenia závad.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nepostará nájomca o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte, je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§ 695 Občianskeho zákonníka).
11. Nájomca je povinný umožniť vstup do priestorov pivnice za účelom prípadnej kontroly pracovníkom OcÚ a strpieť akcie poriadané OcÚ v kultúrno-športovom areáli obce.

IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať byt a jeho príslušenstvo v takom stave, aby bolo spôsobilé na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v byte a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu s výnimkou ustanovenia článku III. bod 10. zmluvy.

V.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom vzniku nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu. Výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je stanovené v zmysle platných cenových predpisov upravujúcich oblasť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi ročné nájomné uvedené v Evidenčnom liste (EL) v mesačných splátkach v sume 105,91 € do 15-teho dňa v mesiaci a mesačné zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu podľa EL. Platby za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné spolu s nájomným mesiac vopred, najneskôr do 15-teho dňa predchádzajúceho mesiaca. Skutočná výška cien a preddavkov sa vyúčtuje vždy za kalendárny rok najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenájomateľ oprávnený zvýšiť jednostranne nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis.
3. Ak nezaplatí nájomca nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po uplynutí splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania vo výške 1,0 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,21 € za každý i začatý mesiac omeškania (nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z.).
4. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu, t.j. dodávky vody, el. energie za spol. priestory, spoločná televízna anténa, ČOV, upratovanie a ostatné služby. Na dodávku elektrickej energie za byt uzatvorí nájomca zmluvu s dodávateľom el. energie.
5. Nájomca najneskôr v deň vzniku nájmu oznámi prenájomateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť bezodkladne oznámi prenájomateľovi.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Nájom bytu zanikne:
 - a) písomnou dohodou medzi prenájomateľom a nájomcom,
 - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý,
 - c) písomnou výpoveďou prenájomateľa z dôvodov uvedených § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a výpoveď začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Dôvodom výpovede z nájmu je meškanie úhrady nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu tri mesiace po splatnosti a dlhšie.
2. Nájomca berie na vedomie právo prenájomateľa odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak napriek písomnej výstrahe prenajatý byt užíva spôsobom, že porušuje domový poriadok, závažným spôsobom porušuje ustanovenia tejto zmluvy, umožní páchanie trestnej činnosti v priestoroch bytu.
3. Nájomca súhlasí s tým, že ak po skončení platnosti tejto zmluvy neodovzdá predmet nájmu do 5 dní prenájomateľovi, prenájomateľ použije na výkon a uspokojenie svojich práv dovolenú

svojpomoc podľa § 6 Občianskeho zákonníka a predmet nájmu mu bude primeraným spôsobom odňatý. Náklady na túto dovolenú svojpomoc znáša v celom rozsahu nájomca a pripočítavajú sa k prípadnému dlhu voči prenajímateľovi.

4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný viesť byt do pôvodného stavu.
5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. Pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručenú. Ilen čo ju adresát prevezme, alebo i len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne.
7. V súlade s ust. § 7 zák. č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov, nájomca týmto udeľuje výslovný súhlas s použitím svojich osobných údajov uvedených v tejto zmluve za účelom vyhotovenia tejto zmluvy, jej archivácie a spracovania v počítačovom systéme prenajímateľa, v rozsahu nevyhnutnom na spracovanie a vedenie účtovnej a zmluvnej agendy, bez možnosti odvolania súhlasu po dobu trvania tejto zmluvy, minimálne však po dobu určenú príslušnými všeobecne záväznými predpismi v oblasti účtovníctva a archivácie dokumentov platných na území SR. Prenajímateľ sa zaväzuje, že údaje poskytnuté nájomcom budú využité i len v súlade so zák. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov.
8. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním, že táto bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, vážne, zrozumiteľne, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Krivosúde-Bodovke, dňa 20.01.2021

prenajímateľ:

OBEC
913 11 Kriv
IČO

Obec Krivosúd-Bodovka
Richard Kubáň – starosta obce

nájomca:

Jana šarkoziová