

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Nájomná zmluva podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ :

Obec Hronec

V zastúpení, Bohuslav Nemky, starosta obce

IČO: 00 313 483

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.

IBAN: SK95 5600 0000 0020 0147 3001

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Viliam Štéc

nar.:

rod.č.

trvale

/65

(ďalej ako „nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne len ako „zmluvné strany“ a každý z nich jednotlivo ako „zmluvná strana“).

I.

PREDMET NÁJMU

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu - garsónky, ktorá sa nachádza v budove Materskej školy, ul.29. augusta 64/34, Hronec. Budova je postavená na pozemku s parc.č.: 611/1, parcela registra C. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 619, k.ú. Hronec, vedenom na Okresnom úrade Brezno, katastrálny odbor
- 1.2. Predmetný byt pozostáva z predizby, obývacej miestnosti, spálňového kúta, kuchynského kútika a hygienického zariadenia (WC, sprchovací kút). Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 25,6 m².

II.

DOBA A ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy vrátane príslušenstva do nájmu na dobu určitú **od 1.1.2021 do 31.12.2021**.
- 2.2. Účelom nájmu bude bývanie nájomcu bez možnosti ďalšieho prenechania predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

III.

NÁJOMNÉ A PLATBY ZA PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

1. Dňom uzavretia zmluvy o prenájme bytu vzniká nájomcovi povinnosť platiť nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
- 3.2. Nájomné a zálohy za služby stanovené v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu uhradí nájomca mesačne v celkovej výške: **87,75 €**, slovom: osemdesiatsedem a sedemdesiatpäť centov.
- 3.3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za poskytované služby spojené s užívaním bytu v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby, v rozsahu poskytovaných služieb alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých dodávateľov služieb v súlade s cenovými predpismi, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- 3.4. Nájomné a zálohy za energie sú splatné vždy do 15. dňa príslušného mesiaca v hotovosti do pokladne Obecného úradu Hronec alebo na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a.s., IBAN: SK95 5600 0000 0020 0147 3001.
- 3.5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok z vyúčtovania záloh za poskytované služby, viažuce sa k predmetnému bytu. Preddavky na úhradu plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.

IV.

ÚDRŽBA A OPRAVY PREDMETU NÁJMU

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s bežnou údržbou a opravy predmetu nájmu súvisiace s jeho užívaním si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a bežnú údržbu predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 48 hodín od okamihu odkedy sa o nich dozvedel, nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi **najneskôr dňa 1.1.2021**.
- 5.2 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu spolu s jeho príslušenstvom a vybavením v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy a zmeny interiéru ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, inak je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.
- 5.4 Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VI. ZÁNÍK NÁJMU

- 6.1 Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
- 6.2 Nájomný pomer zaniká písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota sú tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením § 711 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 6.3 Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán.
- 6.4 Nájomný pomer zaniká odstúpením od tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami § 679 OZ.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, ktorému porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 7.2 Túto Zmluvu je možné meniť a/alebo dopĺňať výlučne písomnými postupne očíslovanými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
- 7.3 Táto Zmluva a zmluvné vzťahy sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Ostatné vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými súvisiacimi právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 7.4 Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom podpísania obidvoch zmluvných strán.
- 7.5 Zmluva je uzatvorená v dvoch vyhotoveniach.

V Hronci dňa 4.1.2021



Prenajímateľ



Nájomca