

# Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka

## Čl. I

### Zmluvne strany

- Prenajímateľ:** Obec Danišovce, zastúpená starostom obce p. Miroslavom Výrostekom, IČO 689 556  
Ďalej iba prenajímateľ
- Nájomca:** Ing. Lenka Rímská nar.xx.xx.xxxx a Ing. Henrich Rímský, nar.xx.xx.xxxx obaja bytom  
Danišovce 154/3 a deti: Henrich, nar.xx.xx.xxxx a Lujza, nar.xx.xx.xxxx  
Ďalej iba nájomca

## Čl. II

### Predmet zmluvy

Prenajímateľ je vlastníkom domovej nehnuteľnosti číslo 154 č. p. 65/9 a 65/10, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Danišovce vedenej na liste vlastníctva pod č. 1.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č. 3 s 1 kuchyňou, 2-mi miestnosťami a príslušenstvom s rozlohou 60 m<sup>2</sup>.

## 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€/m<sup>2</sup>** úžitkovej plochy bytu.

Mesačná úhrada základného nájomného za byt činí **79,67€**.

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 sa zaväzuje, že pri podpise zmluvy zaplatí kauciu vo výške 7-násobku mesačného nájomného t.j. **557,69€**, z ktorej budú uhradené nepredvídané škody zapríčinené nájomcom a neuhradené nájomné. V prípade, že dôjde k použitiu finančných prostriedkov vedených na kaučnom fonde na účel uvedený v tejto zmluve, nájomca je povinný doplniť kauciu do výšky uvedenej v bode 2čl.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 je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržania 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/ P r e n a j í m a t e ľ

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.

### **ČI.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 účinnosť nadobúda 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 dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden exemplár 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, dňa 30.12.2020

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca