NÁJOMNÁ ZMLUVA

PRENAJÍMATEĽ: Obec Králiky, 976 34 Králiky č. 96
Zastúpená Ivanom Škamlom, starostom obce, IČO: 313548
/ďalej len „prenajímateľ"/

a

NÁJOMCA: Blažena Ursínyová

976 34 Králiky
Okr. Banská Bystrica
/ďalej len „nájomca"/

I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ obec Králiky je vlastníkom budovy – Kultúrny dom Králiky, súp. č. 96, nachádzajúceho sa na pozemku par. č. 1, vedeného na liste vlastníctva č. 348, Katastrálneho úradu v Banskej Bystrici, Správa katastra Banská Bystrica.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Blažene Ursínyovej do užívania obecný byt, nachádzajúci sa v objekte Kultúrneho domu Králiky súp. č. 96 na prvom poschodí so samostatným vchodom, ktorý pozostáva z jednej izby, chodby, kuchyne, kúpelne. Celková plocha obytných miestností /jednej izby/ je 20 m2 a plocha vedľajších miestností je 21,5 m2.

3. Nájomca je so stavom prenajímaného bytu oboznámený, nakoľko odo dňa 1. marca 2014 ho užíva.

4. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory dvora, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

II.
Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2022 do 31.12.2022.

III.
Výška a spôsob platenia nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 1920,- €, a to v splátkach splatných po 160,- € mesačne pozadu vždy do 5. dňa nasledujúceho mesiaca.
Platby za elektrickú energiu a vodu si bude nájomca hradiť podľa skutočnej spotreby.

2. Nájomca je povinný uhradiť náklady spojené s užívaním predmetu nájmu. Nájomca uhradí poplatky za odvoz komunálneho odpadu, poistenie bytu ako aj ostatné služby, súvisiace s užívaním a bežnou údržbou bytu.

3. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý započatý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

4. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle §711 písmeno d Občianskeho zákonníka, ak by nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

5. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie skutočných nákladov za vodné a stočné do 10 dní od doručenia faktúry Stredoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., Banská Bystrica, a to za predchádzajúci polrok kalendárneho roku. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť faktúru za vodné a stočné do 10 dní od jej doručenia.

IV.
Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa z nájmu bytu

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.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory budovy.
3. 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 náhradu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľom. V opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. 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.
7. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
8. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
9. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu, tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave /hygienicky vybielený/ s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
10. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.

11. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné združené poistenie domácnosti.
12. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
14. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie /služby/ poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť, odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

V.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú.
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v §711 Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými predpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
7. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
8. 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 Králikoch dňa 14.12.2021

OBEC KRÁLIKY

.....
prenajím.

.....
nájomca