

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Obec Švošov, v zastúpení Ing. Milan Široň, starosta obce

Sídlo: Obecný úrad, Školská 70/2, 034 91 Švošov

IČO: 00315788

Názov banky: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: SK24 5600 0000 0083 3873 9001

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Martina Kratková, nar [REDACTED]

trvale bytom: [REDACTED], Švošov, 034 91.

(ďalej ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme rodinného domu s príľahlým pozemkom za týchto podmienok:

Článok I

Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania rodinný dom – súpisné číslo 66, ktorý sa nachádza na ul. Školská vo Švošove s príľahlým pozemkom – parc. č. KN C 437/1, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria. Rodinný dom je postavený na pozemku parc. č. KN C 436, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 357 v k. ú. Švošov, vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku, Správa katastra Ružomberok.

Článok II

Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva nehnuteľnosti nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý predmet nájmu využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok III

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nehnuteľnosti nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti a o zariadení rodinného domu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie rodinného domu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do rodinného domu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.

Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do rodinného domu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného rodinného domu, ktoré budú v obálke zabezpečené nájomcom.

- 4) Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

Článok IV

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedošlo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.

3) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť nehnuteľnosť v stave, v akom boli prevzaté, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie rodinného domu a zariadenia v rodinnom dome podľa protokolu spísaného pri preberaní domu.

4) Zmeny v rodinnom dome, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

5) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.

6) Nájomca sa zaväzuje vykonať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich používaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 35 €. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

8) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.

Článok V

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu jedného roka od 06.09.2016 do 05.09.2017.

Článok VI

Odovzdanie bytu

1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že rodinný dom odovzdá do užívania nájomcovi v deň podpisu tejto zmluvy.

2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní rodinného domu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:

a) stav, v akom sa rodinný dom nachádza v čase jeho odovzdania,

b) zariadenie rodinného domu a stav, v akom sa nachádza,

c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.

3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania rodinného domu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od vchodových dvier.

Článok VII

Nájomné

1) Nájomné za užívanie rodinného domu s príslušeným pozemkom schválilo obecné zastupiteľstvo obce Švošov na svojom zasadnutí dňa 06.09.2016 uznesením č.35/2016 vo výške 150,- € mesačne.

2) V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber pitnej vody z verejného vodovodu a odvod splaškových vôd do verejnej kanalizácie a poplatky za spotrebu elektrickej energie. Tieto poplatky si hradí nájomca na základe vykonaného prehlásenia odberných miest elektriny a vody u jednotlivých správcov. Povinnosť prehlásenia odberateľa u správcov vedení je do 14 dní so stavom v deň podpisu zmluvy, uvedeným v preberacom protokole.

3) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné hotovostne do pokladne prenájomateľovi alebo prevodom na účet prenájomateľa. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr k 15. dňu príslušného mesiaca.

4) Nájomné za prvý mesiac nájmu uhradil nájomca v hotovosti do rúk prenájomateľa pri podpise tejto zmluvy, čo prenájomateľ potvrdzuje svojim podpisom.

Článok VIII

Skončenie nájmu

1)Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý.

2) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou, odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy, alebo výpoveďou jednej zo zmluvných strán a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba sú dva mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3)Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť z nasledovných podstatných porušení zmluvy:

a) nájomca je v omeškaní so splátkou nájomného viac ako 30 dní, alebo v meškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti (platba za odber vody a elektrickej energie),

b) nájomca užíva nehnuteľnosti spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,

c) nájomca hrubým spôsobom poruší susedské spolunažívanie,

d) nájomca dá nehnuteľnosti do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa.

4) Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.

2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

3) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

5) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

Vo Švošove dňa 07.09.2016

.....
Prenajímateľ: Ing. Milan Široň
Starosta obce

.....
nájomca: Martina Kratková

