

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 1/2022

uzatvorená v zmysle § 720 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona
č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Zmluva“)

Čl. I.

Zmluvné strany

1.1

Prenajíateľ:

Obec Záhradné, so sídlom Tulčícka 271/2, 082 16 Záhradné

IČO: 00 328 022

štatutárny zástupca: Róbert Tkáč, starosta obce

IBAN: SK11 5600 0000 0088 2972 2001

Banka: PRIMA BANKA, a. s.

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

Nájomca:

DAFTOUR s.r.o. so sídlom ul. Hlavná 165/53, 082 16 Záhradné

IČO: 47099836, IČ DPH: SK2023778856

štatutárny orgán: Miloš Daňko a Andrej Daňko

IBAN: SK63 7500 0000 0040 1801 0221

Banka: ČSOB a.s.

(ďalej len ako „nájomca“)

(ďalej spolu len ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú Zmluvu o nájme nebytových priestorov, v tomto znení a za nasledovných podmienok:

Čl. II.

Predmet nájomnej zmluvy

2.1 Prenajíateľ, za podmienok upravených touto nájomnou zmluvou prenajíma nájomcovi do užívania: **byt v ZŠ Záhradné** - pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, kúpeľňa s WC, predsieň o celkovej výmere podlahovej plochy bytu 34 m².

2.2 Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a bez závad, v stave spôsobilom na riadne užívanie preberá do užívania na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Čl. III.

Účel nájmu

3.1 Nájomca je oprávnený prenajaté bytové priestory užívať výlučne na účely bývania, ako bytové priestory.

Čl. IV.

Trvanie nájmu

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na trvaní nájmu na dobu **neurčitú**, a to odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmovej zmluvy.

4.2 Zmluvné strany sa zaväzujú, že k odovzdaniu predmetu nájmu dôjde najneskôr do 10 kalendárnych dní od podpisu tejto Zmluvy.

Čl. V.

Nájomné a ceny za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

5.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov určené dohodou zmluvných strán vo výške **85 EUR za kalendárny mesiac**.

5.2 Nájomca je povinný uhrádzať nájomné mesačne vopred, vždy najneskôr do 15-tého dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho obdobiu, za ktoré sa platí nájomné, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

5.5 Prenajímateľ a nájomca sú uzrozmenejší s tým, že preddavok na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu (spotreba elektriny, plynu, vodné, stočné, a pod.) sú vypočítané tak, aby kryli predpokladané úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Nedoplatky a preplatky podliehajú vzájomnému vyúčtovaniu medzi nájomcom a prenajímateľom, a to v lehote do 7 dní odo dňa doručenia vyúčtovania od správcu bytu a dodávateľov médií a služieb prenajímateľovi.

5.6 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa § 697 Občianskeho zákonníka, a to vo výške stanovenej v § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak nezaplatí mesačnú splátku nájomného a preddavok na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu na účet prenajímateľa do 5 dní po jej splatnosti, a to v mesiaci, v ktorom je povinný plniť.

5.7 Zmluvné strany sa dohodli, že pri zmene podmienok rozhodných pre výšku nájomného v dôsledku inflácie alebo zmeny cien médií sa toto premietne do výšky mesačného nájomného a mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu. Takto stanovená nová výška nájomného zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu je od termínu úpravy cien a pre nájomcu záväzná.

5.8 V prípade, že nájomca upravenú výšku dohodnutého nájomného neakceptuje, môže byť zmluvný vzťah ukončený výpoveďou.

Čl. VI.

Odovzdanie predmetu nájmu pri vzniku a ukončení nájmu

6.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v zmysle čl. IV tejto Zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájomnej zmluvy, ktorú podpíšu obe zmluvné strany. V zápisnici sa uvedie najmä stav meračov, stav predmetu nájmu, vrátane prípadných existujúcich väd na predmete nájmu.

6.2 V prípade ukončenia nájmu v zmysle čl. IX. tejto Zmluvy sa postupuje podľa bodu 7.1, druhá a tretia veta tohto článku tejto Zmluvy.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s účelom nájmu dohodnutým touto Zmluvou, pričom prehlasuje, že sa oboznámil so súčasným stavom predmetu nájmu a v takomto stave predmet nájmu od prenajímateľa preberá.

7.2 Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na základe oznámenia nájomcu bez zbytočného odkladu odstrániť všetky závady, ktoré by bránili dohodnutému účelu užívania predmetu nájmu.

7.3 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať malé opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu.

7.4 Opravy a údržbu, ktoré nie sú bežnou údržbou alebo malou opravou zabezpečí prenajímateľ na vlastné náklady. Potrebu týchto opráv a údržby je nájomca povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi a tieto opravy prenajímateľovi umožniť. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu. Ak prenajímateľ nevykoná potrebné opravy, môže ich vykonať nájomca sám, pričom primerané a nevyhnutné náklady s tým spojené je prenajímateľ nájomcovi povinný uhradiť bez zbytočného odkladu.

7.5 Nájomca je oprávnený zariadiť predmet nájmu vlastným nábytkom a zariadením, zodpovedajúcim účelu nájmu a pri rešpektovaní platných právnych predpisov a noriem, regulujúcich najmä hygienické predpisy, alebo predpisy na umiestnenie a používanie rôznych druhov zariadení (napr. elektrospotrebiče a pod).

7.6 Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu vráti predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcejmu obvyklému opotrebeniu.

7.7 Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky chyby a poškodenia, ktoré v prenajatých priestoroch spôsobil pri výkone svojej činnosti, resp. spôsobil činnosťou subjektov, ktoré plnili jeho príkazy.

7.8 Nájomca berie na vedomie, že vlastný hnuiteľný majetok vnesený do predmetu nájmu si je povinný poistiť na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie.

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

8.1 Nájomnú zmluvu je možné zrušiť písomnou dohodou zmluvných strán. Ak v dohode nie je uvedený neskorší deň zrušenia zmluvy, zmluva zaniká dňom uzavretia dohody o skončení nájmu.

8.2 Nájom je možné skončiť písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Vo výpovedi musí byť vymedzený dôvod výpovede a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. **Výpovedná doba je 12 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď, ak táto Zmluva neustanovuje inak.**

8.3 V prípade, že prenajímateľ dá nájomcovi výpoveď z dôvodu, že nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok, alebo ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu v rozpore s touto zmluvou, je výpovedná doba 14 dní a začína plynúť odo dňa, keď bola doručená výpoveď nájomcovi.

8.4 V prípade ukončenia nájmu je nájomca vrátiť predmet nájmu v stave zodpovedajúcom stavebných úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení tejto Zmluvy.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

9.1 Zmluvné strany si zmluvu pred jej podpisom prečítali, je pre nich určitá a zrozumiteľná a vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

9.2 Zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom obe zmluvné strany obdržia po dvoch rovnopisoch.

9.3 Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.

9.4 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami o nájme a podnájme nebytových priestorov upravených v Občianskom zákonníku, ktoré odkazujú na použitie zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ako aj inými dotknutými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike.

9.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu nájomnej zmluvy, ktorú podpíšu obe zmluvné strany.

V Záhradnom dňa 01.04.2022.

Prenajíateľ:

Obec Záhradné

.....

Róbert Tkáč

Starosta obce Záhradné

Nájomca:

DAFTOUR s.r.o.

.....

Andrej Daňko

konateľ spoločnosti DAFTOUR s.r.o.

.....

Miloš Daňko

konateľ spoločnosti DAFTOUR s.r.o.