

Nájomná zmluva na byt

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Gabriela Madejová

bytom J.Jesenského 2510/9

štátna príslušnosť: SR

č. účtu: SK 24 1100 0000 0029 3128 3618

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

obchodné meno: Poľnonákup Tatry a.s.

sídlo: Slavkovská 36, 060 01 Kežmarok

IČO: 36 447 927

registrovaná: Okresný súd Prešov

bankové spojenie: SK97 3100 0000 0043 1018 4800

(ďalej len „Nájomca“)

Článok I.

Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania dvojizbový byt, číslo 12 vchod 19A, ktorého je výlučným vlastníkom, a ktorý sa nachádza na treťom nadzemnom podlaží v bytovom dome, súp. č. číslo 2406, na ul. Garbiarska v Kežmarku. Bytový dom je postavený na pozemku, parc. č.: číslo 1927/2, druh pozemku – zastavané plochy. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. (viď list vlastníctva), pre obec k. ú. Kežmarok, obec Kežmarok – m. č. Kežmarok, vedenom na Okresnom úrade Kežmarok, katastrálny odbor.

Článok II.

Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt 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 byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení bytu 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 bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, 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 bytu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.
- 5) 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 nedochádzalo 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 byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu.
- 4) Zmeny v byte, 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 udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
- 7) 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. Prenajíateľ 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 podpisu tejto zmluvy.

Článok VI. Odovzdanie bytu

- 1) Prenajíateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 3 dní od podpisu tejto zmluvy.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza,
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.
- 3) Prenajíateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu.

Článok VII. Nájomné

- 1) Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 550,-eur mesačne. Z čoho suma 112,- činí záloha za inkasné poplatky pre jednu osobu.
- 2) Po vyúčtovaní energií správcovskou spoločnosťou Spravbytherm, bude nájomcovi predložená vyúčtovacia faktúra za obdobie užívania veci nájomcom.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné bezhotovostne, prevodom na účet prenajíateľa, č. účtu: SK 24 1100 0000 0029 3128 3618. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr k 15. dňu príslušného mesiaca.
- 4) Nájomca je povinný do 7 dní odo dňa uzavretia zmluvy zložiť na účet nájomcu uvedený v tejto zmluve depozit vo výške dvoch mesačných nájomov, čiže sumu 1100,- € . Depozit nie je príjmom prenajíateľa z prenájmu. Depozit môže použiť prenajíateľ výlučne na:
 - a) vykrytie vzniknutých škôd na vybavení a zariadení bytu, ktoré vznikli v byte počas trvania nájmu a neuhradil ich po výzve prenajíateľa nájomca dobrovoľne v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy alebo
 - b) na zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a zmluvných pokút alebo úhrad spojených s užívaním bytu, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany nájomcu. Pri súbehu viacerých nárokov sa ako prednostné uhrádzajú zmluvné pokuty, následne úroky z omeškania a dlžné nájomné, potom vzniknuté škody a následne ďalšie nároky.

c) prenajíateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť do 7 dní po skončení nájmu na účet nájomcu uvedený tejto zmluve. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu

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 alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.
- 3) Prenajíateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s dvoma splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu,
 - b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - c) nájomca dá byt do podnájmu, bez súhlasu prenajíateľa.
- 4) Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

Článok VII. 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 prenajíateľa.
- 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.

V Kežmarku, dňa 15.2.2021