NÁJOMNÁ ZMLUVA
uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: Obec Hatné, Hatné 46, 018 02 Hatné
zastúpená starostkou obce Mgr. Ivetou Žilovcovou
IČO: 00692484
DIČ: 2020694027
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu: 2827072001/5600
IBAN: SK74 5600 0000 0028 2707 2001

Nájomca: Meno a priezvisko: Soňa Kršíková
Rodné číslo:
Adresa: Hatné č. 200, 018 02 Dolná Mariková

uzatvorili dňa **26.02.2025** túto nájomnú zmluvu o nájme bytu

Článok I.
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je úprava zmluvných podmienok, vrátane práv a povinností zmluvných strán, za ktorých prenajímateľ prenechá do užívania nájomcovi bytový priestor, aby ho v dohodnutej dobe dočasne užíval a následný záväzok prenajímateľa, že nehnuteľnosť bude využívať na dohodnutý účel riadiac sa obsahom tejto zmluvy.

Článok II.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je byt číslo **1/3 A**, nachádzajúci sa v obci Hatné na pozemku parc. KNC č. 430/1 v bytovom dome číslo súpisné 200, ktorý pozostáva: chodba bytu, izba, spálňa, loggia, spoločná miestnosť – kuchyňa, jedáleň a obývacia miestnosť, sólo WC, kúpeľňa. Celková plocha obytných priestorov je 74 m^2.
2. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil dňa 26.02.2025 a dňom 01.03.2025 ho preberá do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu /§ 688 OZ/. Prílohu k zmluve tvorí preberací protokol o odovzdaní a prevzatí bytu podpísaný dňa 26.02.2025. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní sa prihlásiť k trvalému pobytu v obci Hatné najneskôr do jedného mesiaca od prebratia bytu.

Článok III.
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.03.2025 do 29.02.2028.** Zmluvné strany berú na vedomie, že nájom bytu je chránený, a že ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone /§ 685 ods. 1 OZ/. Táto zmluva zakladá právo nájomníka na opakované uzavretie nájmu bytu pri dodržaní podmienok, uvedených v nájomnej zmluve a pri dodržaní § 711 Občianskeho zákonníka.

Článok IV.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou /§ 687 ods. 2 OZ/. Nutnosť výkonu opráv ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti /§ 692 ods. 1 OZ/. Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv /§ 694 OZ/.
2. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda /§ 679 ods. 3, veta prvá OZ/. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady /§ 694 OZ/.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať takéto úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla /§ 695 OZ/.

Článok V.
Výška a splatnosť nájomného a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne vždy do 15. dňa v bežnom mesiaci.

Základný nájom	161,20 EUR
Plnenie /služby/ - fond opráv a údržby	25,00 EUR
Spolu	**186,20 EUR**

Fond opráv a údržby bude vedený na osobitnom účte a nájomcovia naň budú odvádzať platby taktiež vždy do 15. dňa v bežnom mesiaci. Spôsob výpočtu vychádza z platných právnych úprav ustanovených osobitnými právnymi predpismi.

2. Prevádzka spoločných priestorov a čistiarne odpadových vôd bude vyúčtovaná (1x ročne) podľa skutočných nákladov a spotreby elektrickej energie, podľa počtu osôb.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis /§ 696 ods. 1 OZ/.
4. Nájomca bude hradiť nájomné a fond opráv a údržby za každý mesiac i započatý najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Hatnom alebo na účet prenajímateľa č. IBAN: SK74 5600 0000 0028 2707 2001.
5. Nezaplatenie dohodnutej finálnej čiastky nájomného oprávňuje prenajímateľa vymáhať poplatok z omeškania za každý deň /§ 697 OZ/, v prípade pri nezaplatení dlhšom ako 3 mesiace s privolením súdu vypovedať nájom bytu.

Článok VI.
Skončenie nájmu

1. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. Nájomný vzťah sa môže tiež skončiť v prípade:
   a) ak sa predmet nájmu nevyužíva na dohodnutý účel,
   b) skončením dohodnutej doby nájmu,
   c) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov vymedzených v ust. § 711 OZ,
   d) nájomca môže vypovedať zmluvu so 6 – mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť vždy prvým dňom nasledujúceho mesiaca.

Článok VII.
Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ nie je viazaný povinnosťou nájsť náhradné bývanie nájomcovi po skončení doby nájmu.
2. V zmysle zákona NR SR 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi je nájomca povinný:
   a) zabezpečiť na vlastné náklady čistenie komína v pravidelných intervaloch najmenej 1x ročne v prípade, ak je napojený na komínové teleso,
   b) dodržiavať pri skladovaní, ukladaní a pri manipulácii s horľavými látkami požiadavky protipožiarnej bezpečnosti,
   c) umožniť orgánu vykonávajúcemu štátny požiarny dozor a obci vstup do objektu a priestoru na účely vykonania kontroly a splniť opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov uložené orgánom vykonávajúcim štátny požiarny dozor alebo obcou v nimi určených lehotách,
   d) udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty.
3. Za prenosné elektrické spotrebiče, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu zodpovedá nájomca.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť každoročne prehliadku komína pred vykurovacou sezónou.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom 01.03.2025.
2. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len v písomnej forme, na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
3. Pokiaľ v zmluve nie je uvedené inak, riadia sa zmluvné vzťahy a právne pomery zmluvných strán príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecné záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Dôsledne sa oboznámili s obsahom zmluvy, zmluvným podmienkam porozumeli, tieto prijímajú a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť na znak čoho zmluvu v dvoch vyhotoveniach podpisujú.
5. Každá so zmluvných strán obdržala túto zmluvu v jednom vyhotovení.

V Hatnom dňa 26.02.2025

OBEC HATNÉ

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

Osobne prevzala dňa 26. 2. 2025