Z 67/2016

Nájomná zmluva

meno, priezvisko /obchodné meno: **Obec Gemerská Poloma**
trvale bytom/sídlo: **Námestie SNP 211, 049 22 Gemerská Poloma**
narodený/IČO: **00328227**
štátne občianstvo/registrovaná:
bankové spojenie:
ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „**Prenajímateľ**")

a

meno, priezvisko /obchodné meno: **Mária Széplakiová**
trvale bytom/sídlo: **Dobšinská 44, 049 25 Nižná Slaná**
narodený/IČO:
štátne občianstvo/registrovaná: **slovenské**
číslo OP:
bankové spojenie: -----
ako nájomca na strane druhej (ďalej len „**Nájomca**") a spolu s Prenajímateľom ďalej len „**Zmluvné strany**")

uzatvárajú v zmysle ust.§ 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení túto ***zmluvu o nájme bytu*** *(ďalej len* ***„Zmluva"****)*

Článok I
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:

a) bytu č. 7, s celkovou podlahovou plochou 49,83 m^2, pozostávajúceho z predsiene, obývacej izby, spálne, kuchyne, špajze, WC a kúpeľne, k bytu prislúchajú aj dve pivnice (ďalej len „**Byt**"), nachádzajúceho sa na 1. poschodí (3. p.) bytového domu na Dobšinskej ulici, v Nižnej Slanej, vo vchode 0, súpisné číslo 44 (ďalej len „**Bytový dom**"), postaveného na pozemku registra „C" parcelné č. 1114 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 287 m^2 (ďalej len „**Pozemok**") evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Rožňava, na liste vlastníctva č. 748, katastrálne územie Nižná Slaná,

b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu prináležiaceho k Bytu vo výške 833/10000, evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom

katastrálnym odborom Okresného úradu Rožňava, na liste vlastníctva č. 748, katastrálne územie Nižná Slaná,

c) spoluvlastníckeho podielu na Pozemku, prináležiaceho k Bytu vo výške 833/10000, evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Rožňava, na liste vlastníctva č. 748, katastrálne územie Nižná Slaná,

(Byt uvedený pod písm. a) a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a Pozemku uvedené pod písm. b) a c) ďalej len „**Predmet nájmu**").

Článok II
Predmet zmluvy

Predmetom Zmluvy je nájom Bytu, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu a Pozemku.

Článok III
Popis a rozloha Bytu

1. Byt sa nachádza na 1 poschodí. Ide o dvojizbový Byt s príslušenstvom. Príslušenstvo Bytu tvorí kuchyňa, špajza, predsieň, kúpeľňa, WC a dve pivnice.

2. Súčasťou Bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariaďovacie predmety.

3. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva je 54 m^2.

4. Vlastníctvo Bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené jeho vstupnými dverami do Bytu a do príslušenstva umiestneného mimo Bytu vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi vody a elektrickými poistkami pre Byt. Priečka oddeľujúca Byt od spoločných priestorov je v podielovom spoluvlastníctve vlastníka Bytu a vlastníkov spoločných priestorov.

Článok IV
Popis spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu

1. Spoločnými časťami Bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti Bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

2. Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky, iné spoločné priestory.

Článok V
Technický stav Bytu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia Bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu, na ktoré by mal Nájomcu osobitne upozorniť.
2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu z ohliadky na mieste samom. Stav Predmetu nájmu mu je dobre známy a Predmet nájmu preberá do užívania v jemu známom stave.

Článok VI
Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ a Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzujú, že Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti Zmluvy ako vlastník Predmetu nájmu tento na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s výnimkou bežnej údržby a drobných opráv.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku Predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd.
4. O potrebe opráv a úprav Predmetu nájmu sú Nájomca ako i Prenajímateľ povinný informovať druhú zmluvnú stranu.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady na bežnú údržbu a drobné opravy Predmetu nájmu.
7. Nájomca zodpovedá za všetky škody na Predmete nájmu, ktoré spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu alebo s jeho vedomím.
8. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
9. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný mať Byt počas jeho užívania podľa Zmluvy poistený voči škodám, ktoré môžu v Byte vzniknúť.

Článok VII

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31.12.2016, počnúc dňom podpisu Zmluvy.

2. Nájom v zmysle tejto Zmluvy zaniká:

a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,

b) výpoveďou Nájomcu alebo Prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,

c) odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,

d) uplynutím doby nájmu,

e) zánikom Predmetu nájmu.

3. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane výpoveď doručená.

4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so Zmluvou.

Článok VIII

Nájomné, služby a iné plnenia spojené s nájmom a ich úhrada

1. Za nájom Bytu sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné, ktoré bolo stanovené vzájomnou dohodou Zmluvných strán vo výške 100,-- Eur mesačne, pričom nájomné je splatné do 20.teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

2. Nájomca sa zaväzuje doplatiť prenajímateľovi úhradu „ušlého" nájmu spätne vo výške 100,- za každý mesiac počnúc od 01.01.2016 po dobu uzatvorenia nájomnej zmluvy z dôvodu, že Byt v tomto období užíval. Tento ušlý nájom sa nájomca zaväzuje uhradiť do 31.09.2016 spolu s bežným nájmom. Neuhradenie nájomného v stanovenom termíne sa považuje za vážne porušenie nájomnej zmluvy.

3. V cene nájmu sú zahrnuté úhrady za nasledovné plnenia spojené s užívaním bytu: úhrady Stavebnému bytovému družstvu v Zmysle zmluvy o výkone správy č. 112/2008 vrátane jej dodatkov, dodávka vody (ďalej len „**Služby**"), a to vo výške predpísaných zálohových platieb. Prípadný nedoplatok za Služby, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných Služieb sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. služieb, a to do 10 dní od dňa kedy Prenajímateľ toto zúčtovanie predloží Nájomcovi.

4. Ak Nájomca nezaplatí nájomné podľa tohto článku Zmluvy do 15 dní po ich splatnosti, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na poplatok z omeškania určený v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

5. Nájomca bude uhrádzať nájomné a prípadný nedoplatok za Služby na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy. Povinnosť uhradiť nájomné a prípadný nedoplatok za Služby je splnená dňom pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.

Článok IX
Záverečné ustanovenia

1. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle Zmluvy nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.

2. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.

3. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však Občianskym zákonníkom.

4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.

6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, ak Zmluva neustanovuje inak.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Gemerskej Polome, dňa 30.06.2016

Nájomca: **Prenajímateľ:**

... ...

Mária Széplakiová **Obec Gemerská Poloma**