Nájomná zmluva

obchodné meno: **Obec Gemerská Poloma**
sídlo: **Námestie SNP 211/8, 049 22 Gemerská Poloma**
IČO: **00328227**
V zastúpení: **Mgr. Lillian Bronďošová, starostka obce**
bankové spojenie:
ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „**Prenajímateľ**")

a

meno, priezvisko: **Ján Rusňák**
trvale bytom: **Gemerská Poloma, Súlovská 136**
narodený:
štátne občianstvo: **slovenské**
číslo OP:
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:

bytu č. 2, s celkovou podlahovou plochou 43,5 m^2 pozostávajúceho z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým sa rozumie: chodba, kúpeľňa s WC (ďalej len „**Byt**"), nachádzajúceho sa na 1. podlaží bytového domu na Súľovskej ceste, v Gemerskej Polome, súpisné číslo 136/30 (ďalej len „**Bytový dom**"), postaveného na pozemku registra „C" parcelné č. 373 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 170 m^2 (ďalej len „**Pozemok**") evidovaného v katastri nehnuteľností

vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Rožňava, na liste vlastníctva č. 1348, katastrálne územie Gemerská Poloma.

Článok II
Predmet zmluvy

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

Článok III
Popis a rozloha Bytu

1. Byt sa nachádza na 1. podlaží. Ide o jednoizbový Byt s príslušenstvom. Príslušenstvo Bytu tvorí chodba, kúpeľňa s WC.
2. Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to najmä: vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
3. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva je 43,5 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.

Článok IV
Popis spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu

1. Spoločnými časťami Bytového domu sú: základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, vchod, 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, pretože nájomca sa s technickým stavom bytu v plnom rozsahu pred nájmom oboznámil.

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 povinní 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. Je však oprávnený byt užívať spoločne s manželkou.

Článok VII
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.01.2022 do 31.12.2026.
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 20,-- Eur mesačne, pričom nájomné je splatné do 25.teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

2. V cene nájmu nie sú zahrnuté žiadne ďalšie náklady súvisiace s užívaním bytu, keďže bytový dom je bez správy, tiež t. č. nie je napojený na žiadne energie.

3. 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.

4. 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 troch rovnopisoch, z toho dva rovnopisy pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.

6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po zverejnení na webovom portáli prenajímateľa.

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.

8. Prenajímateľ – obec Gemerská Poloma prehlasuje, že osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

V Gemerskej Polome dňa 31.12.2021

Nájomca:

.....

Ján Rusňák

Prenajímateľ:

.....

Obec Gemerská Poloma