Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle §685 a §720 a nasl. Občianského zákonníka

o nájme bytu č.1

I. Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ: **Obec Zázrivá**
Sídlo: **Obecný úrad Zázrivá, Stred 409, 027 05 Zázrivá**
zast.: **JUDr. Matúš Mních – starosta obce**
Bankové spojenie: **VÚB a.s. Dolný Kubín**
číslo účtu: **17627-432/0200**
IČO: **00315010**

1.2. Nájomca: **Mariana Olbertová, XX**

II. Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – Hasičská zbrojnica, súp.č. 198, postavená na C-KN parc. č. 72 - zast. plocha o výmere 226 m2 k.ú. Zázrivá. V tejto nehnuteľnosti, na poschodí sa nachádza byt č.1. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvo bytu je predsieň, kuchyňa, kúpelňa s WC. Uvedené priestory a zariadenia sú v neporušenom stave.
Predmetom nájmu je obytná miestnosť s príslušenstvom.

2.2. Súčasťou nájmu je aj spoločný priestor, pozostávajúci z vonkajšieho schodišťa, spodnej chodby, schodišťa s odpočívadlom a chodby pred bytmi.

2.3. Súčasťou nájmu nie je pivnica, resp. iný skladovací priestor mimo bytu.

III. Doba nájmu

3.1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, so začiatkom **od 01.09. 2017 do 31.8.2018.**

3.1.1. Po ukončení doby nájmu sa účastníci zmluvy dohodli, že v prípade záujmu iných záujemcov o nájom predmetného bytu bude mať nájomca prednostné právo na poskytnutie nájomného bytu.

3.2. Nájomca sa ku dňu skončenia nájmu vysťahuje aj s osobami, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti.

3.3. Prenajímateľ nebude zabezpečovať nájomcovi ani osobám, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti náhradné bývanie, náhradné ubytovanie ani prístrešie (§ 712 odst. 2 OZ).

I V . C e n a n á j m u

4.1. Nájomné za byt je stanovené dohodou zmluvných strán na sumu **360,- €** ročne.

4.2. Nájomné podľa bodu 1 je splatné vždy vopred do 15-teho dňa príslušného mesiaca v mesačných splátkach, ktorých výška predstavuje sumu **30,- €.**

4.3. Nájomca hradí mesačné preddavky za služby v celkovej výške **20,83 €**. V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:

- vodné a stočné	= 120 - € /rok
- elektrická energia za spol. priest.	= 9,96 € /rok
- fond práv	= 120,- €/rok
==========	==========
spolu	= **249,96 €** /rok“

4.4. Nájomné spolu s preddavkami za služby, je povinný nájomca platiť mesačne vo výške **50,83 Eur** (2.767,- Sk) prevodným príkazom na účet č. 17627-432/0200, vedený vo VÚB, a.s. Dolný Kubín, alebo v pokladni obecného úradu v Zázrivej a je splatné 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.“

V. P o d m i e n k y n á j m u

5.1. Byt a jeho príslušenstvo je v stave spôsobilom na riadne užívanie o čom je spísaný záznam a tvorí prílohu tejto zmluvy.

5.2. Nájomca sa zaväzuje držať prenajatý byt a jeho príslušenstvo v čistote a poriadku, a to pravideľným upratovaním prenajatých priestorov.

5.3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných poplatkov za služby, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov alebo ak sa mení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.

5.4.V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a poplatkov je tento povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dĺžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

5.5. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak byt a jeho príslušenstvo môže užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.

V I . V z á j o m n é p r á v a a p o v i n n o s t i

6.1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať byt za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

6.2. Prenajímateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.

6.3. Nájomca je povinný užívať byt a jeho príslušenstvo len na účel dohodnutý touto zmluvou. Popri nájomcovi sú oprávnení byt a príslušenstvo užívať jeho deti.

6.4. Nájomca je povinný znášať obmedzenie užívať byt a jeho príslušenstvo v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv, rekonštrukcií a modernizácii objeku.

6.5. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady v nasledovnom rozsahu: - maľovanie priestorov, výmena armatúr, výmena osvetľovacích telies, žiaroviek a žiariviek, výmena sanitárnych zariadení, výmena podlahovín, elektrických vypínačov a zásuviek a pod.

6.6. Nájomca je povinný včas a riadne platiť nájomné a úhradu za služby.

6.7. Nájomca je povinný bez odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré nie sú bežné, a súčasne umožniť aj ich vykonávanie. Pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.

6.8. Nájomca je povinný do 30 minút od vzniku havárie v objekte, kde sa prenajaté priestory nachádzajú, umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (napr. rozvodom energií, vody...)

6.9. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, zatiaľ čo poistenie stavby a nehnuteľnosti je povinnosťou prenajímateľa.

6.10. Nájomca nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy preberá na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o požiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

V I I . O s o b i t n é d o j e d n a n i a

7.1. Nájomca nesmie:
- bez súhlasu prenajímateľa v byte a príslušenstve vykonávať žiadne zmeny ani úpravy.
- bez súhlasu prenajímateľa dať byt a príslušenstvo do podnájmu, t. j. prenajať ho druhej osobe.
- vykonať výmenu bytu . Táto výmena bytu sa bude považovať za neplatnú.
- prenajatý byt používať na podnikateľské účely.

7.2. V prípade, ak bude dohodnutá rekonštrukcia nehnuteľností ktoré sú predmetom nájmu, náklady na rekonštrukciu predmetu nájmu hradí výlučne nájomca.

7.3. Nájomca je povinný strpieť akcie, konané Dobrovoľným hasičským zborom Zázrivá, ako sú výjazdy požiarnej techniky, požiarne cvičenia, opravy techniky, schôdze DHZ a pod.

V I I I . S k o n č e n i e n á j m u

Nájomný pomer môže zaniknúť z týchto dôvodov:

- uplynutím doby
- dohodou zmluvných strán
- hrubým porušením zmluvných podmienok

Včas nezaplatené nájomné alebo nájomé nezaplatené v plnej výške je dôvodom na okamžité, jednostranné odstúpenie od zmluvy.

Ku dňu skončenia nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v užívania schopnom stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu.

I X . Z á v e r e č n é u s t a n o v e n i a

9.1. Spory, ktoré by mohli vzniknúť z tejto zmluvy v súvislosti s ňou, budú riešené najprv dohodou zmluvných strán na úrovni štatutárnych alebo splnomocnených zástupcov.

9.2. Zmluvné strany môžu zmeniť obsah, doplňovať a upresňovať túto zmluvu len obojstranne odsúhlasenými a podpísanými dodatkami k tejto zmluve.

9.3. Zmluvné strany zanechávajú všetko, čo by mohlo viesť k prípadným rozporom a zaväzujú sa poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie platnosti a realizáciu tejto zmluvy.

9.4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ňou, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Nekonajú v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou túto zmluvu obojstranne vlastnoručne podpisujú.

9.5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

9.6. Zmluva je napísaná v štyroch origináloch, z ktorých dve vyhotovenia si ponechá prenajímateľ a dve vyhotovenia obdrží nájomca.

V Zázrivej, dňa.

JUDr. Matúš Mních
Starosta obce

Mariana Olbertová

Prenajímateľ:

Nájomca:

Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Vlastník: **Obec Zázrivá**

Sídlo:	**Obecný úrad Zázrivá, Stred 409, 027 05 Zázrivá**
zast.:	**JUDr. Matúš Mních – starosta obce**
Bankové spojenie:	**VÚB a.s. Dolný Kubín**
číslo účtu:	**17627-432/0200**
IČO:	**00315010**

Nájomca: **Mariana Olbertová, XX**

I. údaje o byte

kategória: 1. **vykurovanie: vlastné**

podlažie: 1. **kúpeľňa: vlastná s WC v byte**

II.výmera bytu

obytná plocha		**vedľajšia plocha**		**ostatné miestnosti**		**spolu**
1. miestnosť	**24,00 m2**	**kuchyňa**	**11, 5 m2**	**kúpeľňa**	**3,50 m2**	
		hala	**3,15 m2**			
Celkom	**24.00 m2**		**14.65 m2**		**3.50 m2**	**42.15 m2**

IV. úhrada za užívanie bytu

nájom 1m2 plochy za rok:	**8,5409 Eur**
mes. nájom za plochu	**30,Eur**
ročný nájom za plochu	**360,00 Eur)**

poplatky za služby

záloha za vodu a kanaliz.	**10,- Eur**
záloha za dodané teplo	**0,- Eur**
fond opráv/mes	**10,- Eur**
el. energia za spoločný priestor	**0,83 Eur**
spolu za služby za mesiac	**20,83 Eur**

Mesačné základné nájomné: 30.00 Eur **Celková mesačná úhrada 50.83 Eur**

Dátum platnosti od **31.08. 2017**
Dátum vypracovania **31.08. 2017**