

Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle §685 a §720 a nasl. Občianskeho 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: **SK45 0200 0000 0000 1762 7432**
IČO: **00315010**
- 1.2. Nájomca: **Monika Falátová,** [REDACTED]

II. Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – Dom služieb, súp.č. 166, postavená na C-KN parc. č. 462/1 - zast. plocha o výmere 109 m² v k.ú. Zázrivá. V tejto nehnuteľnosti, na poschodí sa nachádza byt č.1. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu je chodba s kuchyňou, kúpeľňa a WC. Uvedené priestory a zariadenia sú nové.
Predmetom nájmu sú obytné miestnosti s príslušenstvom o celkovej ploche 77,68 m².
- 2.2. Súčasťou nájmu je aj spoločný priestor, pozostávajúci z vonkajšieho schodišťa, spodnej chodby, schodišťa a chodby pred bytom.
- 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 1.8. 2020 do 31.12. 2020.**
- 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.
Ďalší nájom bude dojednaný medzi prenajímateľom a nájomcom do 20. 12. 2020.
- 3.2. V prípade, že bod 3.1.1. po dohode zmluvných strán nebude uplatnený, 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).

IV. Cena nájmu

- 4.1. Nájomné za byt je stanovené dohodou zmluvných strán na sumu **1 800,- €** ročne.
- 4.2. Nájomné podľa bodu 1 je splatné vždy vopred do 15-teho dňa príslušného mesiaca v mesačných splátkach, ktorých výška predstavuje sumu **150,- €**.
- 4.3. Nájomca hradí mesačné preddavky za služby v celkovej výške **24 €**. V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:
- | | | | |
|---------------------------------------|---|------------|--------------|
| - vodné a stočné | = | 144 | €/rok |
| - elektrická energia za spol. priest. | = | 24 | €/rok |
| - fond práv | = | 120 | €/rok |
| <hr/> | | | |
| spolu | = | 288 | €/rok |
- 4.4. Nájomné spolu s preddavkami za služby, je povinný nájomca platiť mesačne vo výške **174 €** prevodným príkazom na účet č. SK45 0200 0000 0000 1762 7432, vedený vo VÚB, a.s. Dolný Kubín, alebo v pokladni obecného úradu v Zázrivej. Prvé nájomne je vo výške troch mesiacov a je splatné pred termínom nájmu. Nájomné za ďalšie mesiace je splatné vždy do 15-teho dňa kalendárneho mesiaca dopredu.

V. Podmienky nájmu

- 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 pravidelným upratovaním prenajatých priestorov.
- 5.3. Prenajíateľ 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 dlžnej 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 prenájiateľ si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.

VI. Vzájomné práva a povinnosti

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

VII. Osobitné dojednania

- 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. V prípade predaja bytu, ktorý je predmetom nájomnej zmluvy sa účastníci dohodli, že nájomca z tejto nájomnej zmluvy bude mať prednostné právo na kúpu predmetného nájomného bytu.

VIII. Skončenie nájmu

- 8.1. Nájomný pomer môže zaniknúť z týchto dôvodov:

- uplynutím doby
- dohodou zmluvných strán

- hrubým porušením zmluvných podmienok

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

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

IX. Záverečné ustanovenia

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 každá zmluvná strana dostane dve vyhotovenia.

V Zázrivej, dňa. 20.07.2020

JUDr. Ma
Starosta ob

Prenajímate

Monika Falátová

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: Monika Falátová, Biela 37 02705 Zázrivá, nar. 26.06.1994, r.č.: 945626/7931

I. údaje o byte

kategória: 1. vykurovanie: elektrický sálavý panel
podlažie: 1. kúpeľňa: vlastná s WC v byte

II. výmera bytu

obytná plocha	vedľajšia plocha	ostatné miestnosti	spolu
1. miestnosť – obývačka s kuchyňou 36,84 m ²	kúpeľňa s WC 8,12 m ²	chodba 9,64 m ²	
2. miestnosť – spálňa 15,79 m ²			
3. miestnosť – izba 11,93 m ²			
Celkom 64,56 m²	8,12 m²	9,64	82,32 m²

IV. úhrada za užívanie bytu

	poplatky za služby	
nájom 1m ² plochy za rok 21,8658 €	záloha za vodu	12,00 €
mes. nájom za plochu 150, €	fond opráv/mes	10,00 €
ročný nájom za plochu 1800, €	el. energia za spoločný priestor	02,00 €
	spolu za služby za mesiac	24,00 €

Mesačné základné nájomné 150, € **Celková mesačná úhrada 174,00 €**

Dátum platnosti od 01.08.2020

Dátum vypracovania 01.08.2020

Vypracoval: Mgr. Karol Karcol

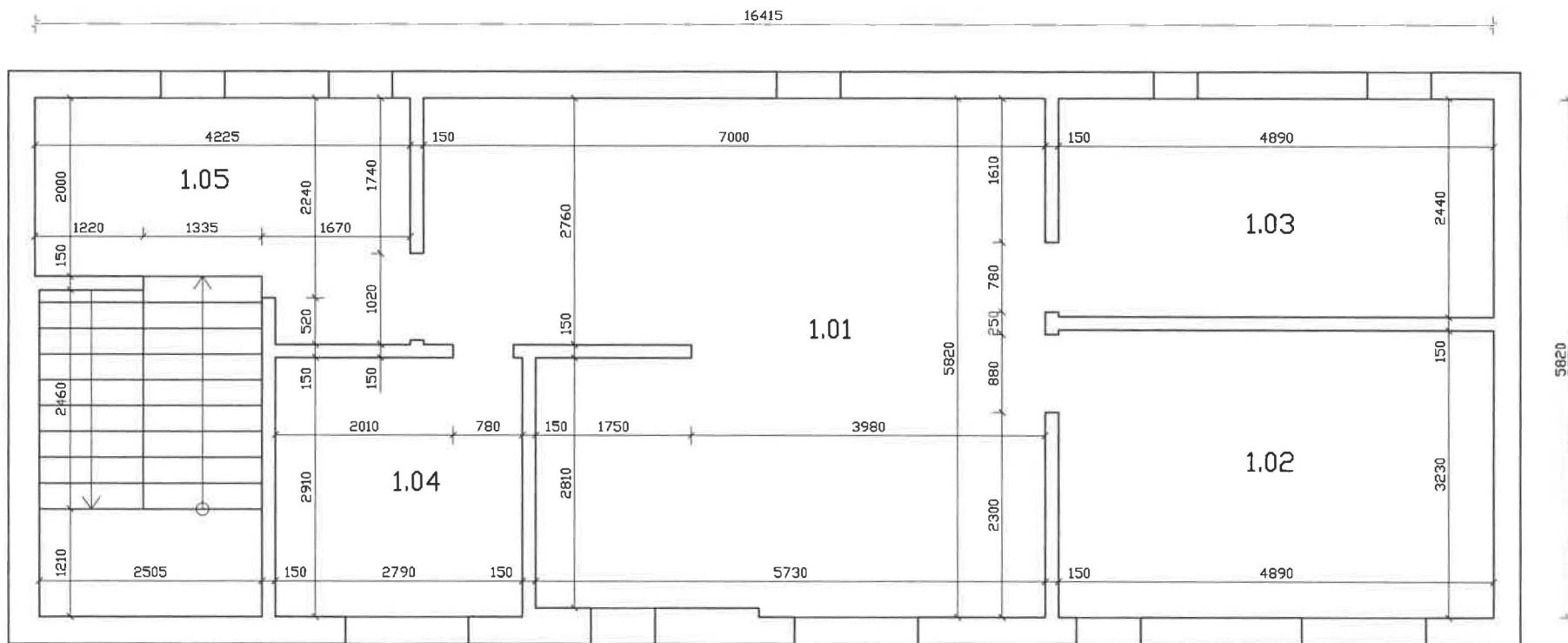
Záznam o odovzdaní a prebratí bytu č. 1 v Dome služieb

Stav vodomeru: 1319 m³

V Zázrivej, dňa 01.08.2020

Odovzdal: JUDr. Matúš Mních

prevzala: Monika Falátová



LEGENDA

Č.M.	NÁZOV	(m ²)
1.01	OBÝVAČKA S KUCHYŇOU	36,84
1.02	SPALŇA	15,79
1.03	IZBA	11,83
1.04	KOPELŇA	8,12
1.05	CHODBA	9,64
PLOCHA SPOLU		82,32
PLOCHA BYTU (bez chodby)		72,68

M 1:50	Obec Zázrivá	Ing. Miroslav Karcol
№ 01	Pôdorys bytu	Drevodom Zázrivá s.r.o.
5/2019		