

Nájomná zmluva

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

o nájme bytu č.1

I. Zmluvné strany

- 1.1. Prenajíateľ: **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: **Peter Štyrák**

II. Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajíateľ 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, kúpeľňa 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. 2018 do 31.12.2023.**
- 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 vystahuje aj s osobami, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti.
- 3.3. Prenajíateľ 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 **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. 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 prenajíateľ 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.** 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 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.** Nájomca je povinný strpieť akcie, konané Dobrovoľným hasičským zborom Zázrivá, ako sú výjazdy požiarnej techniky, požiarne cvičenia, opravy techniky, schôdze DHZ a pod.

VIII. Skončenie nájmu

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.

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 dve vyhotovenia si ponechá prenajímateľ a dve vyhotovenia obdrží nájomca.

V Zázrivej, dňa. 23.08.2018

JUDr. Matúš Mních
Starosta obce

Peter Štyrák

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: Peter Štyrák, Stred 160 Zázrivá, nar.: 25.11.1977

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 m ²	kuchyňa 11, 5 m ² hala 3,15 m ²	kúpeľňa 3,50 m ²	

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 23.08. 2018

Dátum vypracovania 23.08. 2018