

# Nájomná zmluva

meno, priezvisko /obchodné meno: Obecný Úrad Prosiek

zastúpená: Ing. Ivan Trnovský, starosta obce

sídlo: Prosiek 57

narodený/IČO: 00315729

bankové spojenie: 28222342/0200, IBAN SK 78 0200 0000 0000 2822 2342

ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „**Prenajímateľ**“)

**a**

meno, priezvisko /obchodné meno: Ján Jendrušák s manželkou

trvale bytom/sídlo: Prosiek 50

narodený: 27.1.1970

štátne občianstvo/registrovaná: SK

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, s celkovou podlahovou plochou 56,06 m<sup>2</sup>, pozostávajúceho z chodby (7,56 m<sup>2</sup>), kuchyne (12,8 m<sup>2</sup>), WC (0,81 m<sup>2</sup>), kúpeľňa (5,44 m<sup>2</sup>), 1.izba (16,8 m<sup>2</sup>), 2.izba (18,9 m<sup>2</sup>) (ďalej len „**Byt**“), nachádzajúceho sa v budove Materskej školy v obci Prosiek, súpisné číslo 50, postaveného na pozemku registra „C“ parcelné č. 64 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 1551 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Pozemok**“) evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálne územie Prosiek,

2. Nájomca užíva tento byt od 21.5.2001, podľa nájomnej zmluvy uzavretej medzi Renatou Jendrušákovou a manžel a vtedajším vlastníkom bytu (Slovenská republika, Okresný úrad v Lipt. Mikuláši, zastúpený Ing. Jaroslavom Lehotským, prednostom)

## 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 prízemí. Ide o dvoj izbový Byt s príslušenstvom. Príslušenstvo Bytu tvorí kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC.
2. Súčasťou Bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody vody, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariaďovacie predmety.
3. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva je 56,06 m<sup>2</sup>.
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. Prístup do bytu je zo spoločnej vstupnej chodby do priestorov Materskej Školy. Byt má samostatný vchod a od Materskej Školy je oddelený priečkovým murivom.

### **Článok IV**

#### **Popis spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu**

1. Spoločnými časťami Bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodisko, 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, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, iné spoločné priestory.

### **Článok V**

#### **Technický stav Bytu**

1. Nájomca počas užívania bytu od r. 2001 vykonal rekonštrukciu interiéru bytu, nakoľko pôvodný stav bol v značne poškodenom stave. Vo všetkých miestnostiach boli poškodené omietky a podlahová krytina. Chýbalo sanitárne zariadenie (WC, umývadlo, batérie, drez, bojler) , elektrické vykurovacie telesá, ktoré si nájomca obstaral na vlastné náklady a tento inventár je vlastníctvom nájomcu a v prípade ukončenia nájomného pomeru môže s ním voľne disponovať.

2. 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 k dátumu podpísania tejto zmluvy.

3. 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.

## **Článok VII**

### **Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, 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) 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 40 Eur mesačne, pričom nájomné je splatné do 15. toho dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Výška nájmu zohľadňuje investície, ktoré musel nájomca použiť na rekonštrukciu interiéru bytu do súčasnej doby. Výšku nájomného môže prenajímateľ zmeniť, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájmu.

2. V cene nájmu sú zahrnuté úhrady za nasledovné plnenia spojené s užívaním bytu: stočné.

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 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. Podpisom oboch strán zaniká platnosť predchádzajúcej nájomnej zmluvy.

8. 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 .Prosieku....., dňa .1.7.2015

**Nájomca:**



.....  
**meno a priezvisko/obchodné meno**

**Prenajímateľ:**



.....  
**meno a priezvisko/obchodné meno**

