Nájomná zmluva

Č.04/2017/OUM

Prenajímateľ: ***Obec Medzibrod, Nám. hrdinov SNP 1***
zastúpená Ing. Pavlom Svetlíkom, starostom obce , IČO 00313581

a

Nájomca: ***Vanda Bradová,***
bytom

I.
Predmet zmluvy

Prenajímateľ obec Medzibrod je vlastníkom budovy – kultúrny dom, Nám. hrdinov SNP č. 2, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 2, vedenej na liste vlastníctva č. 415, Katastrálneho úradu v Banskej Bystrici, Správa katastra Banská Bystrica.

Prenajímateľ ponecháva nájomcovi Vande Bradovej do užívania obecný byt, nachádzajúci sa v kultúrnom dome č. 2 na prízemí so samostatným vchodom, ktorý pozostáva z dvoch izieb, predsiene, chodby, kuchyne, kúpeľne, WC a špajze. Celková plocha obytných a vedľajších miestností je 76 m2.

Na žiadnych oknách a dverách predmetného bytu nie sú poškodené kľučky. Vo všetkých izbách je parketová podlaha a pod oknami sú umiestnené oceľové rebrové radiátory (60x16 cm). V kúpeľni je staršia vaňa, umývadlo hnedé, jedna novšia batéria – páková vaňová, jedna nová umývadlová batéria, bojler elektricko plynový 120 litrový, dvere plné biele. V kuchyni sa nachádza pod oknom oceľový rebrový radiátor (60x16 cm), dvere presklenné, podlaha gumová staršia. Nad kuchynským dresom je páková batéria. Kuchynská linka, digestor, plynový sporák, , ako aj v obývacej izbe nábytková stena, gauč, 2 kreslá, 1 konferenčný stolík, 2 taburetky a v spálni 1 perináč, 2 skrine a stolík so zrkadlom. V kuchyni a 2 izbách sú garniže a 2 lustre.

Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a dňom **1.6.2017** ho preberá do svojho užívania.

Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

II.
Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.6.2017 do 31.5.2018.

III.
Výška a spôsob platenia nájomného

Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva č.3/2017 bod B7 zo dňa 13.4.2017 sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné 1 €/m2 a mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu nasledovne:

Nájom za byt vo výške	76 € mesačne
Za spotrebu vody	7 € mesačne
Zálohu na plyn vo výške	100 € mesačne
Záloha na elektriku vo výške	70 € mesačne
SPOLU	**253 € mesačne**
Záloha za TKR	**18,90 €/štvrťročne**

Náklady za odvoz a likvidáciu zo splaškovej kanalizácie si v plnej výške hradí nájomca.

Nájomca sa zaväzuje uhradiť mesačné splátky vždy do 25-eho dňa v mesiaci. Prvú splátku nájomca uhradí do 25.6.2017, poslednú splátku uhradí do 25.5.2018.
Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtujú vždy za kalendárny rok najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny.

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 písmeno d/ Občianskeho zákonníka, ak by nezaplatil nájomné alebo úhradu služby poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 10 dní od skončenia vykurovacej sezóny a písomne toto odoslať nájomcovi.

IV.
Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa z nájmu bytu

Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Nájomca je povinný v prípade, že dôjde k zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení, od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda.
Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť, odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

V.
Záverečné ustanovenia.

Táto zmluva je uzatvorená na **dobu určitú.**
Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Občianskeho zákonníka.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.
Túto zmluvu možno meniť a doplňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exemplár a nájomca dva exemplár.
Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Medzibrode, dňa 2.5.2017

.....
prenajímateľ

.....
nájomca