

Zmluva o nájme časti nehnuteľnosti
uzatvorená v súlade s ust. §663 zákona 40/1964 Zb. Obč. zákonníka

Nájomca :

Obec Ďanová

so sídlom Ďanová 22, 038 42 Ďanová

IČO : 00 316 644

DIČ : 2020594719

v zastúpení Ing. Miroslav Ďanovský, starosta obce

bankové spojenie : SK93 0200 0000 0000 1712 2362

(ďalej len za obidvoch „**Prenajímateľ**“)

Podnájomca:

Meno, priezvisko : Janka Hrčová

dátum narodenia : 01.02.1975

trvale bytom : Ďanová č. 19, 038 42 Príbovce

(ďalej len „**Nájomca**“)

na nižšie uvedenom mieste a dňa za nasledovných podmienok:

článok I.
Všeobecné ustanovenia

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy so súpisným číslom 22 na pozemku C KN č.1 v obci Ďanová, kat. územie Ďanová, ktorý je zapísaný na LV č. 276 vedenom OU Martin, katastrálny odbor.

1.2 Touto zmluvou prenecháva prenájomca nájomcovi do nájmu na určitú dobu - súbor miestností používaných na bývanie za podmienok stanovených touto zmluvou, aby ich nájomca užíval a nájomca sa zaväzuje platiť za to odplatu (nájomné) prenájomcovi.

1.4 Predmetom nájmu je časť nehnuteľnosti so súpisným číslom 22 v obci Ďanová, ktorá pozostáva z nasledovných miestností : 1 obytná miestnosť na prízemí budovy s príslušenstvom, ktoré tvorí , WC, kuchynka a vstupná chodba o celkovej výmere 50 m² (ďalej len „**Predmet podnájmu**“).

1.5 Nájomca berie na vedomie, že Predmet nájmu nie je na príslušnom liste vlastníctva vedený ako byt a nie je rozhodnutím stavebného úradu trvalo určený na bývanie.

Článok II. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využívanie Predmetu nájmu uvedeného v predchádzajúcom článku tejto dohody na účely bývania nájomcu.
2. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že so vznikom nájmu Predmet nájmu podľa tejto zmluvy mu, a ani iným osobám, nevzniká právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie).
3. Nájomca nemá právo prenajať Predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu inej osobe na bývanie ani na iný účel; v prípade, že by Predmet nájmu alebo jeho časť spolu s nájomcom mala užívať iná osoba než nájomca, môže jej to nájomca umožniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Tejto osobe však podnájomný ani iný vzťah k predmetu podnájmu nevzniká.

Článok III. Nájomné, úhrada za plnenia a služby poskytované s užívaním Predmet nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom spolu vo výške 15,-Eur (slovom Päťnásť Eur) mesačne. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za dodávku služieb spojených s užívaním Predmet nájmu a to nasledovné: elektrická energia, vodné a stočné. Tieto platby budú hradené na základe faktúr, alebo vyúčtovania vystaveného dodávateľmi týchto služieb priamo prenajímateľovi. Nájomca súhlasí so zálohovými platbami za elektrickú energiu vo výške 25,- Eur (slovom Dvadsaťpäť Eur) mesačne.
- 3.2 Prenajímateľ si vyhradzuje právo 1-stranne zvýšiť platbu za plnenia a služby spojené s užívaním Predmet nájmu – v prípade, ak uhrádzané platby nebudú postačovať na reálnu spotrebu nájomcu.
- 3.3 Ak vyúčtovaná úhrada za služby presiahne za kalendárny rok výšku poskytnutého preddavku, nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nedoplatok do 15 dní od predloženia vyúčtovania.
- 3.4 V prípade, že u nájomcu vznikne preplatok za plnenia a služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu, zaväzuje sa prenajímateľ vzniknutý preplatok nájomcovi vrátiť do 15 dní od vyúčtovania spotreby Predmet nájmu pod podmienkou, že nájomca nemá nedoplatky na iných plneniach.
- 3.5 Nájomné a platby za služby za ďalšie kalendárne mesiace sa nájomca zaväzuje platiť spolu v dojednanej sume 40,- EUR (slovom: Štyridsať EUR) mesačne, vždy najneskôr do **10-teho** dňa predchádzajúceho mesiaca, za nasledujúci mesiac na účet nájomcu uvedený v záhlaví zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne na obecnom úrade v Ďanovej.

Článok IV. Doba nájmu

4.1 Podnájom sa dojednáva na dobu určitú, a to **od: 1. septembra 2017 do: 31. augusta 2018.**

4.2 Ak nájomca písomne požiada v lehote dva mesiace pred uplynutím doby nájmu o predĺženie nájmu, prenajímateľ môže po vzájomnej dohode predĺžiť zmluvu na ďalšie dohodnuté obdobie.

4.3 Podmienky, za ktorých môže prenajímateľ alebo nájomca skončiť nájom pred uplynutím doby uvedenej v odseku 1. tohto článku sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a prednostne touto zmluvou.

4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah môže skončiť :

a/ ukončením doby podnájmu, ak sa obidve strany nedohodnú na predĺžení doby podnájmu

b/ vzájomnou dohodou obidvoch zmluvných strán

c/ výpoveďou

d/ odstúpením od zmluvy

4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom možno zrušiť aj výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán s 1-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým kalendárnym dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť podaná v písomnej forme. Ak druhá strana odmietne prevziať písomné vyhotovenie výpovede, má sa za to, že dňom takéhoto odmietnutia bola výpoveď oznámená, resp. doručená.

4.6 Zmluvné strany sa ďalej dohodli na tom, že v prípade, ak :

a/ sa dostane nájomca do omeškania s platením súm dohodnutých v tejto zmluve, trvajúcim viac ako 10 kalendárnych dní a na výzvu prenajímateľa najneskôr do 30 kalendárnych dní ich neuhradí,

b/ ak nájomca užíva Predmet nájmu bez súhlasu nájomcu v rozpore s touto zmluvou,

c/ nájomca aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa porušuje všeobecne platné predpisy vzťahujúce sa k ochrane a bezpečnosti budovy a majetku nachádzajúceho sa v nej pred možnosťou neoprávneného vniknutia cudzej osoby do nej,

d/ nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

e/ nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu takým spôsobom, že na nehnuteľnosti vzniká škoda, alebo že hrozí značná škoda,

je prenajímateľ oprávnený jednostranne skončiť tento nájomný vzťah okamžitým skončením s účinkami ku dňu doručenia oznámenia o ukončení nájomného vzťahu.

4.7 V prípade, ak na Predmet nájmu vznikla/vzniká škoda, je lehota dohodnutá na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy – s účinkami ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.

4.8 V prípade zmeny vlastníckych vzťahov k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, počas doby trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný o tejto skutočnosti písomne informovať nájomcu. Ak dôjde ku zmene vlastníctva k Predmet nájmu, v zmysle ust. § 680, ods.3, Občianskeho zákonníka, môže z tohto dôvodu vypovedať túto nájomnú zmluvu iba nájomca.

4.9 Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, pričom za pôvodný stav sa považuje taký stav, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu a povoleným úpravám. V prípade, že nájomca Predmet nájmu premaľoval oproti stavu, v akom ho prevzal od prenajímateľa, zaväzuje sa uviesť Predmet nájmu pri jeho odovzdaní do pôvodného stavu (vrátane premaľovania či úprav interiéru Predmet nájmu).

4.10 V prípade, že nájomca po zániku tejto zmluvy niektorým zo spôsobov uvedených v tejto zmluve Predmet nájmu neuvolíni, prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení doručenom nájomcovi vysťahovať veci nájomcom a uskladniť ich v náhradných priestoroch. Náklady spojené so sťahovaním a uskladnením hradí nájomca.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

4.1 Prenajímateľ, ako vlastník Predmet nájmu má po predchádzajúcom oznámení nájomcovi právo vstupu do Predmetu nájmu jedenkrát za mesiac, vždy v prítomnosti ktoréhokoľvek nájomcu, za účelom kontroly technického stavu Predmet nájmu.

4.2 Prenajímateľ je oprávnený ukončiť nájomný vzťah okamžite, ak nájomca nedodríava ustanovenia tejto zmluvy, alebo iným spôsobom znehodnocuje Predmet nájmu nad rámec bežného opotrebenia.

4.3 Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na veciach nájomcov vnesených do Predmetu nájmu.

Článok VI. Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca je povinný platiť nájomné a preddavok za plnenia a služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu v dohodnutej výške a v termínoch uvedených v čl. III. tejto zmluvy.

6.2 Nájomca má popri práve užívať Predmet nájmu aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať za podmienok dohodnutých v tejto zmluve plnenia a služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmet nájmu.

6.3 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, úpravy zasahujúce do podstaty Predmetu nájmu, ani inú podstatnú zmenu v Predmete nájmu, či rekonštrukcie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

6.4 Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať užívanie schopný stav Predmetu nájmu a je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v Predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť im ich vykonanie. Ak nájomca nesplní oznamovaciu povinnosť voči prenajímateľovi, zodpovedá za spôsobenú škodu v plnej výške.

6.5 Nájomca je povinný uhrádzať drobné opravy v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Opravami a údržbou, ktorú je povinný na svoje náklady zabezpečovať nájomca sa rozumejú všetky také činnosti a práce, ktoré nezasahujú do podstaty Predmetu nájmu, najmä bežná údržba a opravy, odstránenie tých závad, ktoré spôsobí nájomca alebo

osoby, ktoré sa s jeho súhlasom v Predmete nájmu zdržujú, odstránenie bežného opotrebenia, oprava a údržba osvetlenia (okrem elektrickej inštalácie).

6.6 Nájomca plne zodpovedá za škody v Predmete nájmu, ktoré spôsobil na Predmete nájmu, jeho vybavení alebo prenechaného zariadenia a za škody, ktoré spôsobia osoby, ktoré sú oprávnené s ním predmet nájmu užívať.

6.7 Nájomca si môže poistiť na vlastné náklady svoj majetok, k čomu sa prenajímateľ zaväzuje poskytnúť potrebnú vzájomnú súčinnosť.

Článok VII. Ostatné dojednania

7.1 Nájomca podpisom tejto zmluvy v súlade so zákonom o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov súhlasí so spracúvaním jeho osobných údajov a ním poskytnutých osobných údajov iných osôb, ktoré spolu s ním budú predmet nájmu užívať v rozsahu nevyhnutnom na účely nájmu.

Článok VIII. Doručovanie

8.1 Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace so zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou, ak v zmluve nie je uvedené inak.

8.2 Výpoveď zmluvy, resp. odstúpenie od zmluvy doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky alebo osobným doručením.

8.3 Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu trvalého pobytu nájomcu alebo na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

8.4 Ak druhá strana odmietne prevziať listinu, má sa za to, že dňom takéhoto odmietnutia bola listina oznámená, resp. doručená.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

9.1 Táto zmluva, ako zmluva, ktorá sa podľa osobitného predpisu povinne zverejňuje, nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zverejnenie zmluvy zabezpečí na vlastné náklady obec Ďanová.

9.2 Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnými obojstranne odsúhlasenými dodatkami.

9.3 Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami v tejto zmluve výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

9.4 Táto zmluva je vyhotovená v (2) dvoch vyhotoveniach, pričom každý účastník dostane jej jedno vyhotovenie.

9.5 Nájomca prehlasuje, že sa mal možnosť oboznámiť s obsahom zmluvy pred jej podpisom, rozumie jej obsahu, vrátane prípadných odkazov na právne normy.

9.6 Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, k podpisu tejto zmluvy pristúpili po vzájomnom prerokovaní, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, zmluva nie je uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Ďanovej, dňa: 30. augusta 2017

Prenajímateľ :

Nájomca: