

# Nájomná zmluva

obchodné meno: **Obec Gemerská Poloma**

sídlo: **Námestie SNP 211/8, 049 22 Gemerská Poloma**

IČO: **00328227**

V zastúpení: **Mgr. Lillian Brond'ošová, starostka obce**

bankové spojenie: SK91 0200 0000 0026 7111 5051

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

a

meno, priezvisko: **Ján Giňa**

trvale bytom: **Nižná Slaná, Mierová 42**

narodený:

štátne občianstvo/registrovaná: **slovenské**

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 č. 14, s celkovou podlahovou plochou 28,36 m<sup>2</sup> (bez plochy pivnice) pozostávajúceho z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým sa rozumie: chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC (ďalej len „Byt“), nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu na Mierovej ulici, v Nižnej Slanej, súpisné číslo 42 (ďalej len „Bytový dom“), postaveného na pozemku registra „C“ parcelné č. 1121 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 439 m<sup>2</sup> (ďalej len „Pozemok“) evidovaného v katastri

nehnutelností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Rožňava, na liste vlastníctva č. 739, katastrálne územie Nižná Slaná,

- b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu prináležiaceho k Bytu vo výške 1/24, evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Rožňava, na liste vlastníctva č. 739, katastrálne územie Nižná Slaná, (Byt uvedený pod písm. a) a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu uvedené pod písm. b) a c) ďalej len „**Predmet nájmu**“).

## Článok II

### Predmet zmluvy

Predmetom Zmluvy je nájom Bytu, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

## Článok III

### Popis a rozloha Bytu

1. Byt sa nachádza na prízemí. Ide o jednoizbový Byt s príslušenstvom. Príslušenstvo Bytu tvorí kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC a pivnica.
2. Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to najmä: vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, plynové bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
3. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva je 28,36 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. Priečka oddeľujúca Byt od spoločných priestorov je v podielovom spoluvlastníctve vlastníka Bytu a vlastníkov spoločných priestorov.

## **Článok IV**

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

1. Spoločnými časťami Bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, 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 bleskozvody, vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky, iné spoločné priestory.

## **Článok V**

### **Technický stav Bytu**

1. Prenajíateľ 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, pretože nájomca sa s technickým stavom bytu v plnom rozsahu pred nájmom oboznámil.
2. 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. Prenajíateľ a Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzujú, že Prenajíateľ odovzdal Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie.
2. Prenajíateľ 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. Prenajíateľ 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 povinní 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. V prípade, že Nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa bude na byte vykonávať stavebné úpravy, tieto je možné považovať v písomne dohodnutej výške započítavať do nájomného v súlade s čl. VIII ods. 1.. Dohodnuté stavebné úpravy (zhodnotenie bytu) sa v tomto prípade stanú majetkom Prenajímateľa.
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 určitú, a to do 31.12.2023.
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) uplynutím doby nájmu,
  - e) 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 50,-- Eur mesačne, pričom nájomné je splatné do 25. toho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

2. V cene nájmu nie sú zahrnuté žiadne ďalšie náklady súvisiace s užívaním bytu, keďže bytový dom je bez správy, tiež t. č. nie je napojený na žiadne energie.

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 a prípadný nedoplatok za Služby 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 troch rovnopisoch, z toho dva rovnopisy pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.

6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, ak Zmluva neustanovuje inak.

7. Prenajímateľ prehlasuje, že osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú plne k dispozícii na webovom sídle [www.osobnyudaj.sk/informovanie](http://www.osobnyudaj.sk/informovanie), ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

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 Gemerskej Polome dňa 31.10.2022

**Nájomca:**

**Prenajímateľ:**

OBEC

.....  
**Ján Giňa**

.....  
**Obec Gemerská Poloma**