

Zmluva č. 0407/2016

o nájme bytu uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „Zmluva“)

Článok I. – Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ:

Stredoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.

Partizánska cesta 5, 974 01 Banská Bystrica

zastúpená: Ing. Jozef Hegeduš, podpredseda predstavenstva a.s.
a Ing. Marek Žabka, člen predstavenstva a.s.

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sa, VI. č.: 705/S

IČO: 36 056 006 IČ DPH: SK 2020095726

Bankové spojenie: Československá obchodná banka a.s., pobočka Banská Bystrica

Číslo účtu IBAN: SK27 7500 0000 0000 2578 1093

Osoby oprávnené konať vo veciach technických: riaditeľ technického odboru a ním určené osoby

Osoby oprávnené konať vo veciach právnych: vedúca organizačno-právneho odd. a ňou určené osoby

(ďalej aj len „Prenajímateľ“)

2. Nájomcovia:

Ľubomír Rovňan,

a manželka Andrea Rovňanová,

obaja bytom Kostolná 509/34, 985 26 Málinec

(ďalej aj len „Nájomcovia“)

(Prenajímateľ a Nájomcovia ďalej spoločne pre účely tejto Zmluvy označovaní aj ako „zmluvné strany“ a/alebo „účastníci zmluvy“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok II. – Predmet Zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **bytu č. 3 na 1. poschodí Bytovej jednotky súpis. č. 509**, postavenej na pozemku CKN parc. číslo 932/14 v kat. území Málinec obce Málinec (ďalej aj len „**byt**“ a „**dom**“) a spoluvlastníckeho podielu v 6582/50500 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.
2. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcom do nájmu byt s príslušenstvom bytu, a to na bytové účely (ďalej aj len „**Predmet nájmu**“).

Článok III. – Predmet nájmu, príslušenstvo bytu a rozsah ich užívania

1. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva bytu. Príslušenstvom bytu je pivnica. Celková podlahová plocha bytu s príslušenstvom bytu, bez lodžie, je 65,82 m². Obytná plocha bytu je 64,14 m².
2. Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie. Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, kanalizácie, okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie).
3. Nájomcovia sa zaväzujú užívať Predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok IV. – Doba trvania nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od **01.07.2016**.
2. Nájom podľa tejto Zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi Prenajímateľom a Nájomcami kedykoľvek,
 - b) výpoveďou Nájomcov alebo Prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - c) odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - d) odkúpením bytu Nájomcami.
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. Pri odstúpení od Zmluvy zmluva zaniká dňom uvedeným v oznámení o odstúpení od Zmluvy.

4. V prípade skončenia nájmu z dôvodov uvedených v písm. a), b) a c) bodu 2. tohto článku Zmluvy sú Nájomcovia povinní byť príslušenstvom vypratať ku dňu ukončenia nájmu. Ak Nájomcovia nesplnia svoju povinnosť vypratať byt s príslušenstvom je Prenajímateľ oprávnený komisionálne byť s príslušenstvom otvoriť, spísať a vypratať veci patriace Nájomcom a zabezpečiť ich úschovu na náklady Nájomcov. Prípadné nároky Nájomcov na náhradu škody sa v tomto prípade vylučujú.

Článok V. – Práva a povinnosti Nájomcov

1. Nájomcovia sú oprávnení a povinní Predmet nájmu užívať len na účely bývania.
2. Zmluvné strany zhodne konštatujú, že Prenajímateľ odovzdal Nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.
3. Nájomcovia a osoby, ktoré žijú s Nájomcami v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
5. Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať byt, ani jeho časť do podnájmu inej osobe.
6. Nájomcovia sú povinní byť, zariadenie bytu a spoločné zariadenia domu užívať riadne a obvyklým spôsobom, za toto užívanie platiť Prenajímateľovi nájomné a popri nájomnom platiť úhrady za služby spojené s užívaním bytu (dodávka plynu, el. energie, odvoz odpadu). Ďalej sa Nájomcovia zaväzujú oznámiť Prenajímateľovi bezodkladne zmenu skutočností rozhodujúcich pre stanovenie nájomného. Ak počas trvania nájomného pomeru dôjde ku zmene počtu členov domácnosti, sú Nájomcovia povinní túto zmenu Prenajímateľovi písomne nahlásiť. Práva a povinnosti Nájomcu platia primerane aj pre príslušníkov jeho domácnosti.
7. Prenajímateľ má právo kedykoľvek za účasti Nájomcov vykonať kontrolu prenajatých priestorov a kontrolu dodržiavania podmienok zo strany Nájomcov, ku ktorým sú povinní podľa tejto Zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov. Závady zistené pri vykonaní kontroly sú Nájomcovia povinní odstrániť spôsobom a v lehotách určených Prenajímateľom.
8. Nájomcovia hradia náklady spojené s drobnými opravami v byte a súvisiacimi s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu. Drobnými úpravami a bežnou údržbou sa rozumie tie opravy a údržba, ktoré sú špecifikované v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z. Ak sa Nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu, má Prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení Nájomcov na svoje náklady sám a požadovať od Nájomcov ich náhradu.
9. Nutnosť opráv, ktoré má znášať Prenajímateľ, sú mu Nájomcovia povinní oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť ich vykonávanie. V opačnom prípade Nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorá Prenajímateľovi vznikla nesplnením tejto povinnosti. Ak nesplní Prenajímateľ svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými je výkon práva Nájomcov ohrozený, majú nájomcovia právo po predchádzajúcom upozornení Prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od Prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musia Nájomcovia uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do 6 mesiacov od odstránenia závady.
10. Za škody na majetku Nájomcov Prenajímateľ nenesie zodpovednosť.
11. Nájomcovia sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili v prenajatých priestoroch sami alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcov závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od Nájomcov ich náhradu.
12. Nájomcovia nie sú oprávnení vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Ak Prenajímateľ umožní Nájomcom vykonať stavebné úpravy v dome dohodnú zmluvné strany vopred i spôsob úhrady nákladov za ich vykonanie.

Článok VI. - Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Za užívanie bytu a náhrady spojené s užívaním bytu budú Nájomcovia platiť Prenajímateľovi **mesačne nájom** v dohodnutej výške **80,- Eur**. Výpočet je uvedený v Evidenčnom liste, ktorý sa v jednom vyhotovení odovzdáva Nájomcom pri podpise tejto Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné len v prípadoch a spôsobom, ktorý mu umožňuje zákon. V ostatných prípadoch je možné zmenu výšky nájomného vykonať len na základe dohody zmluvných strán písomným dodatkom k tejto Zmluve.
2. Povinnosť platiť nájomné vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, bez ohľadu na okamih nastahovania do bytu zo strany Nájomcov a končí dňom zániku nájmu.
3. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s užívaním bytu (elektrina, plyn, odvoz odpadu), ani náklady spojené s likvidáciou odpadu. Nájomcovia sú povinní riadne a včas hradiť skutočnú cenu týchto plnení spojených s užívaním bytu a likvidáciou odpadu priamo dodávateľom týchto plnení a poplatok za likvidáciu odpadu priamo príslušnej obci.

4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že nájomné za mesiace júl a august 2016 zaplatia Nájomcovia Prenajímateľovi do 01.09.2016 prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné za ďalšie mesiace nájmu budú Nájomcovia platiť vždy do 15. dňa mesiaca prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, t.j. nájomné za mesiac september 2016 do 15.09.2016, atď.
5. Ak Nájomcovia nedodržia povinnosť vypratať prenajaté priestory v lehote podľa čl. IV. tejto Zmluvy, sú povinní platiť nájomné až do dňa skutočného vypratania bytu.

Článok VII. - Záverečné ustanovenia

1. V prípade skončenia nájmu sú Nájomcovia povinní odovzdať priestory v stave v akom ich prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Zmeny vykonané Nájomcami bez súhlasu Prenajímateľa nezakladajú Nájomcom právo na ich náhradu voči Prenajímateľovi.
2. Na právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou inak sa primerane vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvu je možné doplňovať alebo meniť len písomnými, obojstranne odsúhlasenými dodatkami.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v 3-och rovnopisoch s určením jedno vyhotovenie pre Nájomcov a dve vyhotovenia pre Prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že táto je uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Banskej Bystrici, dňa 01.07.2016

V Málinci, dňa 01.07.2016

Za Prenajímateľa:

Nájomcovia:

Stredoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.
Partizánska cesta 5, 974 01 Banská Bystrica

.....
Ľubomír Rovňan, Andrea Rovňanová

.....
Ing. Jozef Hegeduš
podpredseda predstavenstva a.s.

.....
Ing. Marek Žabka
člen predstavenstva a.s.