

Zmluva o nájme

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

t a k t o :

Čl. I. Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Mestský podnik služieb Vrútky, s.r.o.

Cyrila a Metoda 29, 038 61 Vrútky

Zap. v OR OS Žilina, odd.: Sro, vložka 3056/L

IČO: 31642195

Bankové spojenie: č. účtu: [REDACTED] VÚB a.s., Martin

/ďalej len „prenajímateľ“,

a

1.2 Nájomca:

Veronika Markušová

dátum narodenia: [REDACTED]

trvale bytom: J. M [REDACTED]

bankové spojenie:

tel.:

a

Rastislav Šefčík

dátum narodenia: [REDACTED]

trvale bytom: Štúr [REDACTED]

bankové spojenie:

tel.:

/ďalej len „nájomca“,

Čl. II. Predmet zmluvy

2.1 Predmetom tejto zmluvy je :

nebytový priestor o výmere **60 m²**, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží, v budove **č. s. 3432**, na **Ul. Cyrila a Metoda vo Vrútkach**.

2.2 Horeuvedený nebytový priestor pozostáva z dvoch miestností a príslušenstva, ktorým sa rozumie: predsieň, priestor pre kuchyňu, kúpeľňa a WC. Kuchynskú linku si nájomca zabezpečí na svoje náklady. Odpad, prívod vody a prívod zemného plynu ku kuchynskej linke a práce s tým spojené zabezpečí prenajímateľ na náklady nájomcu. Pred realizovaním prác prenajímateľ nájomcovi predloží na odsúhlasenie cenovú ponuku na vyššie uvedené.

2.3 Nájomci prehlasujú, že predmet nájmu budú užívať výlučne oni.

2.4 Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy výlučne na bývanie a zaväzuje sa ho užívať riadne a so starostlivosťou, aby nedošlo ku škodám a rýchlemu opotrebeniu.

2.5 Nájomca prehlasuje, že sa so stavom predmetu zmluvy riadne oboznámil a prehlasuje, že ho preberá v takom stave, v akom sa nachádza.

Čl. III. Doba nájmu a jeho ukončenie

- 3.1 Nájom sa uzatvára na dobu určitú **od 1.1.2020 do 31.12.2020**.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bude vždy automaticky predlžovaný o ďalší jeden rok, pokiaľ niektorá zo zmluvných strán zmluvu písomne nevypovie, a to najneskôr dva mesiace pred vypršaním doby nájmu.
- 3.3 Po skončení nájmu nájomca nemá právo na zabezpečenie iného náhradného bývania.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu o nájme je možné vypovedať obojstranne s dvojmesačnou výpovednou lehotou bez udania dôvodu. Táto lehota začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane. V prípade výpovede z nájmu prenajímateľom prenajímateľ uhradí nájomcovi náklady spojené s rekonštrukciou uvedenou v bode 2.2, v prvom roku 100 %, v ďalších rokoch sa znižuje o 20% ročne. V prípade výpovede z nájmu zo strany nájomcu náklady spojené s rekonštrukciou uvedenou v bode 2.2. ostávajú na ťarche nájomcu.
- 3.5 Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať okamžite v prípadoch podľa ods. 5.1., 5.2., 6.4. a 6.5. tejto zmluvy.

Čl. IV. Cena nájmu a splatnosť

- 4.1 Cena celkového nájmu a služieb /ďalej len „nájomné,“/, za užívanie predmetnej nehnuteľnosti podľa čl. II. tejto zmluvy sa stanovuje dohodou zmluvných strán na sumu **3 332,00 € / mesiac (slovom: tri tisíce tri stá a triatrida eur)**.
- 4.2 V nájomnom sú zahrnuté dve parkovacie miesta a všetky služby a poplatky spojené s užívaním bytu, okrem poplatkov za káblovú TV a internet.
- 4.3 Platby nájomného sú splatné vždy k 15. dňu mesiaca, za nasledujúci mesiac (t.j. vždy mesiac vopred) prenajímateľovi na jeho číslo účtu uvedené v čl. I., ods. 1.1 tejto zmluvy, variabilný symbol: 3432.
- 4.4 V prípade celoplošného zvýšenia cien plynu, vodného alebo elektrickej energie, má prenajímateľ právo na úpravu ceny nájmu.
- 4.5 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi okrem nájomného aj kauciu na prípadné škody vo výške **3 332,00 €** (slovom: **tri tisíce tri stá a triatrida eur**) pri podpise tejto zmluvy. V prípade bezškodového stavu a žiadnych nedoplatkov pri ukončení nájmu bude kaucia vrátená nájomcovi v plnej výške, avšak až na základe vyúčtovania energii. Prenajímateľ sa zaväzuje uskutočniť vyúčtovanie energii do 60-tich dní od ukončenia nájmu.
- 4.6 V prípade omeškania platieb podľa ods. 5.2 alebo 5.4 tejto zmluvy, bol zmluvnými stranami dohodnutý poplatok z omeškania vo výške 0,1% za každý začatý deň omeškania.

Čl. V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1 V prípade využívania prenajatých priestorov nájomcom bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako je dohodnuté v tejto zmluve, alebo narušovania ostatných susedov, ohrozovania bezpečnosti, alebo porušovania dobrých mravov, má prenajímateľ právo okamžite vypovedať túto zmluvu.
- 5.2 Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu v prípade, že platba nájomného a služieb je v omeškaní viac ako 1 mesiac.
- 5.3 Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do bytu 1 x za mesiac po predchádzajúcom upovedomení nájomcu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.
- 5.4 Prenajímateľ je povinný okamžite informovať nájomcu o všetkých závažných skutočnostiach súvisiacich s nájomom predmetného domu.
- 5.5 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť údržbu bytu v prevádzkyschopnom stave tak, aby ho nájomca mohol nerušene užívať podľa tejto zmluvy. Do tejto údržby nespadá tzv. drobná údržba ako napr.: výmena žiaroviek a pod. Drobnú údržbu je povinný zabezpečiť si nájomca sám, bezodkladne a na vlastné náklady.
- 5.6 O opravách väčšieho rozsahu, ako i o havarijnom stave je nájomca povinný okamžite informovať prenajímateľa.
- 5.7 Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté nájomcovi v prenajatých priestoroch, a to ani za škody spôsobené trestným činom tretích osôb, nakoľko predmetom tejto zmluvy nie je poskytovanie strážnej služby.
- 5.8 Prenajímateľ si vyhradzuje právo uskutočňovania obhliadok predmetného bytu s budúcimi potenciálnymi nájomcami v lehote 14 dní pred ukončením nájmu (po predchádzajúcom upovedomení nájomcu).

Čl. VI.
Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1 Nájomca je povinný najmä :
- a) udržiavať prenajatý priestor s príslušenstvom a zariadením a po skončení nájmu sa bežné opotrebovanie spôsobené obvyklým užívaním akceptuje, pričom ale steny musia byť natreté hygienickým náterom,
 - b) okamžite informovať prenajímateľa o všetkých závažných skutočnostiach súvisiacich s nájomom predmetného bytu,
 - c) umožniť prenajímateľovi vykonanie akejkoľvek údržby alebo opravy v dome, umožniť mu prístup do bytu po predchádzajúcom upovedomení. V naliehavých prípadoch musí umožniť nájomca prenajímateľovi okamžitý prístup.
 - d) uhradiť prenajímateľovi nedoplatky za spotrebu energií na základe fakturačných dokladov od dodávateľov energií predložených prenajímateľom, najneskôr do 7 kalendárnych dní od doručenia,
 - e) uhradiť prenajímateľovi spotrebu vody a tepla nad rámec mesačných záloh na základe fakturačných dokladov predložených prenajímateľom, najneskôr do 7 kalendárnych dní od doručenia. Do rámca mesačných záloh je kalkulovaná spotreba 70 m³ vody ročne (22 m³ TÚV, 48 m³ SV).

- 6.2 Ak nájomca spôsobí prenajímateľovi škodu súvisiacu s prenájomom predmetu zmluvy, nájomca je povinný ju bezodkladne oznámiť a nahradiť.
- 6.3 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo závary a poškodenia na náklady nájomcu odstrániť.
- 6.4 Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy a iné zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tohto bodu zo strany nájomcu je dôvod na okamžité vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa.
- 6.5 Nájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmetné nehnuteľnosti do užívania inému.
- 6.6 V prípade okamžitej výpovede zo strany prenajímateľa z dôvodu porušenia ustanovení tejto zmluvy zo strany nájomcu, hradí náklady na vypratanie bytu nájomca.

Čl. VIII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že obsah znenia jednotlivých článkov možno meniť len na základe vzájomnej dohody. Tieto zmeny budú mať písomnú formu a po podpísaní zmluvnými stranami budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 7.2 Zmluvné strany po prečítaní zmluvy vyhlasujú, že táto zmluva bola vyhotovená podľa ich vážnej a slobodnej vôle a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 7.3 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch origináloch, pričom jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie obdrží nájomca.
- 7.4 Prenajímateľ pri uzatvorení tejto zmluvy odovzdáva nájomcovi 2 x kľúč od nebytového priestoru, 1 ks od zámky na pivnici, 1 ks pivnica, 1 ks schránka, 1 ks vstupná bránka, 1 ks brána.

Vo Vrútkach dňa 18.12.2019

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mestský podnik služieb Vrútky, s.r.o.
Cyrila a Metoda 29, 038 61 Vrútky
IČO: [redacted] 020434636
56/L ☺

Mestský podnik služieb Vrútky, s.r.o.

[redacted]
V.Markušová, R.Šefčík