

Zmluva o nájme

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

takto:

Čl. I. Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

BYVATERM, 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:

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

1.2 Nájomca:

Oľga Hanzelová

/ďalej len „nájomca“/

Čl. II. Predmet zmluvy

2.1 Predmetom tejto zmluvy je :

nebytový priestor (ďalej len „NP“) 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 NP 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 elektrickej energie ku kuchynskej linke a práce s tým spojené si zabezpečí na vlastné náklady nájomca.

2.3 Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu bude užívať výlučne ona spolu s dcérou.

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 oboznámi 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 01.02.2012 do 31.01.2013.**
- 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 a je povinný oznámiť prenajímateľovi novú adresu a kontakt.
- 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.
- 3.5 Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať okamžite v prípadoch podľa ods. 5.1., 5.3., 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 predmetného NP podľa čl. II. tejto zmluvy sa stanovuje dohodou zmluvných strán na sumu
- 4.2 V nájomnom sú zahrnuté všetky služby a poplatky spojené s užívaním NP, okrem poplatkov za káblovú TV, internet a vývoz komunálneho odpadu. Poplatok za vývoz komunálneho odpadu bude nájomcovi prefakturovaný po doručení platobného výmeru od Mesta Vrútky.
- 4.3 Platby nájomného sú splatné vždy k 25. dňu bežného mesiaca prenajímateľovi na jeho číslo účtu uvedené v čl. I., ods. 1.1 tejto zmluvy, variabilný symbol: 3432.
- 4.4 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomca už uhradil prenajímateľovi kauciu na prípadné škody vo výške _____ pri podpise zmluvy o nájme zo dňa 02.02.2010. V prípade bezškodového stavu a žiadnych nedoplatkov pri ukončení nájmu bude kaucia vrátená nájomcovi v plnej výške, avšak až na základe vyúčtovania energií. Prenajímateľ sa zaväzuje uskutočniť vyúčtovanie energií do 60-ich dní od ukončenia nájmu.
- 4.5 V prípade omeškania platieb podľa ods. 5.3 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 NP nájomcom bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako je dohodnuté v tejto zmluve, alebo vyrušovania ostatných susedov, ohrozovania bezpečnosti, alebo porušovania dobrých mravov, má prenajímateľ právo okamžite vypovedať túto zmluvu.
- 5.2 V prípade zvýšenia cien plynu, vodného, stočného alebo elektrickej energie má prenajímateľ právo na úpravu ceny nájmu.

- 5.3 Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu v prípade, že platba nájomného a služieb je v omeškaní viac ako 1 mesiac.
- 5.4 Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do NP 1 x za mesiac po predchádzajúcom upovedomení nájomcu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.
- 5.5 Prenajímateľ je povinný okamžite informovať nájomcu o všetkých závažných skutočnostiach súvisiacich s nájomom predmetného NP.
- 5.6 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť údržbu NP 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.
- 5.7 O opravách väčšieho rozsahu, ako i o havarijnom stave je nájomca povinný okamžite informovať prenajímateľa.
- 5.8 Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté nájomcovi v prenajatých NP, a to ani za škody spôsobené trestným činom tretích osôb, nakoľko predmetom tejto zmluvy nie je poskytovanie strážnej služby.
- 5.9 Prenajímateľ si vyhradzuje právo uskutočňovania obhliadok predmetného NP 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 NP s príslušenstvom a zariadením a po skončení nájmu ho odovzdať v takom stave, v akom ho prevzal, pričom bežné opotrebovanie spôsobené obvyklým užívaním sa akceptuje,
 - b) okamžite informovať prenajímateľa o všetkých závažných skutočnostiach súvisiacich s nájomom predmetného NP,
 - c) umožniť prenajímateľovi vykonanie akejkoľvek údržby alebo opravy NP, umožniť mu prístup do NP 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 prenájmom predmetu zmluvy, nájomca je povinný ju bezodkladne oznámiť a nahradiť.
- 6.3 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu priestoru, má prenajímateľ právo chyby a poškodenia na náklady nájomcu odstrániť.
- 6.4 Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy a iné zmeny v NP 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 NP 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 NP 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 dostane prenajímateľ a jedno vyhotovenie dostane nájomca. Na základe dohody sa dňom podpisu tejto zmluvy o nájme ruší zmluva o nájme zo dňa 02.02.2010.

7.4 Prenajímateľ pri uzatvorení tejto zmluvy odovzdáva nájomcovi 1 x kľúč od NP a 1 x kľúč od vchodu do pivničných priestorov objektu.

Vo Vrútkach, dňa 26.01.2012

Prenajímateľ:

BYVATERM s.r.o.
/2/ Sv. Cyrila a Metoda 29
038 61 VRÚTKY
IČO: 31642105, IČ DPH: SK2020434636
PR ZILINA - VLOŽKA č. 3056/L

Nájomca:

.....
BYVATERM, s.r.o.

.....
Oľga Hanzelová