

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka

medzi:

prenajímateľom: Obec Smižany, zastúpená: Ing. Michal Kotrady, starosta obce

a

nájomcom: Meno a priezvisko: **Roman Bendík**

Dátum nar.:

R. č.:

Adresa bydliska: **Rázusova 748/1, 053 11 Smižany**

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu – prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č. 6 na 2. poschodí – podkrovie v dome súp. č. 107 na ul. Pavla Suržina č. 6 v obci Smižany /ďalej len byt/.
2. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č. R-11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do 1. kategórie.
3. Byt pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpelne, WC + kotoľne, chodby, šatníka, balkóna. Súčasťou bytu je pivnica.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 25.11.2003 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 19.12.2003 vyhotovil a nájomca podpísal Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú do 30. novembra 2006.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom zápisničného prevzatia bytu vzniká nájomcovi povinnosť zaplatiť prenajímateľovi základný vklad 20 000,- Sk, nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ uloží základný vklad 20 000,- Sk na samostatný účet, ktorý bude zhodnotený úrokovou sadzbou.
3. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi základný vklad aj s úrokmi za podmienky, že odovzdá byt v pôvodnom stave, nepoškodený a má uhradené nájomné.

- V opačnom prípade prenajímateľ si uplatní náklady na opravy, práce a nedoplatok za nájomné, vrátane úroku z omeškania zrážkou zo základného vkladu.
4. Nájomné v sume **4.100,- Sk** mesačne je určené podľa bodu 1, položky 16 výmeru MF SR č. R-1/1996 v znení opatrení MF SR č. R-11/1999, R-1/2001 bod 7 a podľa uznesenia OZ č. 52/6/2003. Preddavky na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu v sume **145,- Sk** mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnej výške **4.245,- Sk**.
 5. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne v mesiaci, a to v termíne do posledného dňa kalendárneho mesiaca.
 6. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
 7. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
 8. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
 9. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
 10. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
 11. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 30. júna za predchádzajúci kalendárny rok.
- Podľa výsledkov vyúčtovania:
- a/ preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b/ nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok vydaný Obcou Smížany.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zaniká:

- uplynutím dojednanej doby nájmu, t.j. 30. novembra 2006,
- písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa,
- písomnou výpoveďou, pričom sa v súlade s § 678 Obč. zákonníka skončí nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoveď.
- posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoveď.

Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.

3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.

4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu, najneskôr do 15 dní od zániku nájmu prenajatý byt odovzdať prenajímateľovi. Zároveň sa zaväzuje odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do pôvodného stavu, v akom ho nájomca prevzal.

5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom, resp. bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa 1. 12. 2003.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Mesačný predpis platieb a Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Smižanoch dňa: 28.11.2003

.....
podpis nájomcu



.....
odtlačok pečiatky
a podpis prenajímateľa

Príloha: Mesačný predpis platieb
Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu