

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka

medzi:

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

a

najomcom: Meno a priezvisko: **Janka Bandžuchová**

Dátum

R. č.:

Adresa bydliska: **Rázusova 53, Krompachy**

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu – prenecháva najomcovi do užívania **3-izbový byt č. 5 na 2.poschodi – podkrovie** v dome súp. č. **107** na ul. Pavla Suržina č. **8** 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, kúpeľne, WC – kotolne, chodby, šatníka, balkóna. Súčasťou bytu je pivnica.
4. Najomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Najomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 31.12.2003 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal najomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 31.12.2003 vyhotovil a najomca podpísal Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

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

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom zápisničného prevzatia bytu vzniká najomcovi povinnosť zaplatiť prenajímateľovi základný vklad 20 000.- Sk, nájomné za byt a predpady na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ uloží základný vklad 20 000.- Sk na samostatný účet, ktorý bude hodnotený úrokovou sadzbou.
3. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti najomcovi základný vklad aj s úrokmi za podmienky, že odovzda byt v pôvodnom stave, nepoškodený a na 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 **220,- Sk** mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnej výške **4.320,- 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 Smežany.
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 dojedanej 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 doručena písomná výpoveď posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoveď.

Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca pravo 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 prenajať 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. 1. 2004.
- 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: 31.12.2003

podpis nájomcu

odtlačok pečiatky
a podpis prenajímateľa



Príloha: Mesačný predpis platieb

Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu

D o d a t o k č. 2
k zmluve o nájme bytu zo dňa 31.12.2003
uzatvorenej podľa ustanovení § 685 Občianskeho zákonníka

medzi

Prenajímateľom : Obec Smižany, zastúpená: Ing. Michalom Kotradym, starostom obce
Nám. M. Pajdušáka 50, 053 11 Smižany
IČO: 00691721

a

Nájomcom : Meno a priezvisko : Janka Bandžuchová
Dátum narodenia :
Rodné číslo :
Adresa bydliska : P. Suržina 8/5, 053 11 Smižany

Mení sa znenie :

1. čl. II – Doba nájmu :

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú do 30. novembra 2012.

2. čl. III – bod 2

Prenajímateľ uloží základný vklad 663,88 EUR (20 000,- Sk) na účet obce v SLSP.

3. čl. IV – bod 3

Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise - Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 23. decembra 2004 č. V – 1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

V Smižanoch dňa 10.11.2009

.....
prenajímateľ

.....
nájomca