

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka

medzi:

prenajímateľom: Obec Smižany, zastúpená: Ing. Michal Kotrady, starosta obce
Námestie M. Pajdušáka 1341/50
IČO: 00691721

a

nájomcom: Meno a priezvisko: Lukáš Hlaváč
Dátum nar.: [REDACTED]
R. číslo : [REDACTED]
Adresa bydliska: Rybníky 1494/25 , 05311 Smižany

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu – prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č. 2 na prízemí v dome súp. č. 1494 na ul. Rybníky č. 25 v obci Smižany /ďalej len byt/.
2. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, kúpelne + WC a zádveria o celkovej ploche 59,57 m².
3. Nájomca je oprávnený s bytom využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 20.12.2010 v prítomnosti zástupcu prenájomateľa.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 20.12.2010 vyhotovil a nájomca podpísal Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II. Doba nájmu

Prenajímateľ prenájma byt nájomcovi na dobu určitú do 31. decembra 2019.

III. Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Pred podpísaním nájomnej zmluvy je nájomca povinný zaplatiť na účet obce finančnú zábezpeku vo výške 333,00 €
2. Prenajímateľ uložil základný vklad 333,00 € na účet obce v SLSP dňa 08.12.2010.
3. Po skončení nájmu prenájomateľ vráti nájomcovi základný vklad za podmienky, že odovzdá byt v pôvodnom stave, nepoškodený a má uhradené nájomné.
V opačnom prípade prenájomateľ si uplatní náklady na opravy, práce a nedoplatok za nájomné, vrátane úroku z omeškania zrážkou zo základného vkladu.
4. Výška nájomného v sume **8,933 €** na 1 m² podlahovej plochy ročne je určená na základe §5 Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 23.12.2004 č.V – 1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v nájomných bytoch nižšieho štandardu, čo predstavuje **/49,33 €**

Preddavok za plnenie služieb, poskytovaných s užívaním bytu pozostávajú z poplatku za odber vody **35,42 €** / mesiac/ a poplatok za odvoz komunálneho odpadu **5,25 €**. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia služieb poskytovaných s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške **90,00 EUR**.

5. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne a to v termíne do posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Úhradu možno vykonať prevodom na účet číslo **052 184 9165 / 0900**, vedený v SLSP v Smižanoch alebo priamo v pokladni Obecného úradu v Smižanoch.
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 0,05 % 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. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis..
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
4. Nájomca je povinný na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky, opravy ak si ju nezabezpečí sám a odpočtu nameraných hodnôt spotreby vody.
5. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise.