

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka

medzi

prenajímateľom: Obec Smižany

zastúpená: Mgr. Miroslava Szitová, PhD., starostka obce
Námestie M. Pajdušáka 1341/50, 053 11 Smižany
IČO: 00691721
IBAN: SK74 0900 0000 0005 2184 9165

a

nájomcom: Meno a priezvisko: Rastislav Tarbaj

Dátum nar.:

Rodné číslo:

Adresa bydliska: Smižany 0, 053 11 Smižany

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu – prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt č. 2 na prízemí v dome súp. č. 107 na ulici Pavla Suržina č. 7 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 1 obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne + WC, predsieni. 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 27.02.2025 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 27.02.2025 vyhotovil a nájomca podpísal Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú do 28. februára 2026.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Finančná zábezpeka požadovaná za užívanie bytu je vložená na účte obce číslo 3412633027/5600, IBAN SK33 5600 0000 0034 1263 3027, vo výške 664,00 EUR.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť zábezpeku do jedného mesiaca od ukončenia nájmu bezhotovostným prevodom na účet, za predpokladu, že nájomca riadne a včas odovzdá predmet nájmu a vysporiada s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom.

3. Nájomné v sume **98,79 €** 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 **16,21 €** mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške **115 €**.
4. 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, IBAN **SK74 0900 0000 0005 2184 9165** alebo priamo v pokladni Obecného úradu v Smižanoch.
5. S nájomcom budú byt užívať:
6. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
7. 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.
8. 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,
9. Nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený ponechať do podnájmu tretej osobe.
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 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 ustanovenie OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok vydaný Obcou Smižany.
3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho používaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov upravuje osobitný predpis.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
5. Nájomca je povinný na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky, opravy, ak si to nezabezpečí sám a odpočtu nameraných hodnôt spotreby vody.

6. Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom prísl. orgánov a kontrolných orgánov za účelom výkonu kontroly technického stavu bytu.
7. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a osobitnom predpise. Prenajíateľ informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájomného bytu.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
 - uplynutím dojednanej doby nájmu, t.j 28. februára 2026
 - písomnou dohodou nájomcu a prenajíateľa,
 - písomnou výpoveďou, pričom sa v súlade s § 678 Obc. 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. Prenajíateľ 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 prenajíateľovi. Zároveň sa zaväzuje odovzdať byt prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajíateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do pôvodného stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajíateľ po skončení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom, resp. bez súhlasu prenajíateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajíateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa 01.03.2025.
2. Zmluvy o prenájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajíateľa a nájomcu.
3. Prenajíateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma účastníkmi zmluvy a účinnosť dňom podpísania po dni zverejnenia.

V Smižanoch dňa 27.02.2025

.....
Podpis a pečiatka prenajíateľa

.....
Podpis nájomcu