

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: Jozef Koky

Dátum nar.:

R. číslo :

Adresa bydliska: Zelená 614/18, 053 11 Smižany

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu – prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č.4 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 prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú do 31. decembra 2013.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Pred podpísaním nájomnej zmluvy je nájomca povinný zaplatiť na účet obce finančnú zábezpeku vo výške 333,00 EUR.
2. Prenajímateľ uloží základný vklad 333,00 EUR na účet obce v SLSP.
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 EUR** 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 a podľa uznesenia OZ číslo 458/30/2010.V nájomných bytoch nižšieho štandardu, čo predstavuje **49,32 EUR** mesačne.

Preddavok za plnenie služieb, poskytovaných s užívaním bytu pozostávajú z poplatku za odber vody vo výške **22,80 EUR/mesiac**, poplatku za odvoz komunálneho odpadu **2,88 EUR/mesiac** a poplatku za užívanie prístrešku na drevo. Zmeny vo výške nájomného budú riešené formou dodatku k zmluve. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia služieb poskytovaných s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške **75,00 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 0,1 % 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 a Domovým poriadkom, schváleným OZ v Smižanoch, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. 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.
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. 31. decembra 2013
 - 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..
 - 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 01.01. 2011.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Zápis 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: 20.12.2010

 podpis nájomcu



.....
 odtlačok pečiatky
 a podpis prenajímateľa

Príloha: Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu