ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená v zmysle ustanovenia §-u 663, §-u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

---

Prenajímateľ: **O B E C Veľký Folkmar v zastúpení Milanom Gregom,**
starostom Obce Veľký Folkmar
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **MACKO Juraj,** nar. [redacted]
bytom Veľký Folkmar s.č.104
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto

Zmluvu o nájme bytu

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu číslo súpisné 332 vo Veľkom Folkmari.

2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt č. A 1/11, nachádzajúci sa v podkroví obytného domu súpisné číslo 332 vo Veľkom Folkmari, (ďalej len byt).

II.
Popis bytu

1. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvo bytu je kuchyňa kúpelňa, WC, predsieň. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 50,60 m^2 , z toho podlahová plocha obytných miestností je 50,60 m^2 .

2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstvom sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

3. Prenajímateľ prostredníctvom správcu bytu odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto nájomnej zmluvy spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O odovzdaní bytu Obec Veľký Folkmar vyhotoví zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu.

III.
Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom podpísania nájomnej zmluvy. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú t.j. od 11. 07. 2015 do 10. 07. 2018.

2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak dodrží podmienky uvedené v tejto zmluve a byt bude užívať tak, že nenastanú skutočnosti pre výpoveď z nájmu bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
O opakované uzatvorenie zmluvy nájmu bytu nájomca požiada prenajímateľa najmenej dva mesiace pred ukončením nájmu bytu podľa tejto zmluvy.

3. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu nevzniká mu nárok na pridelenie náhradného bytu a je povinný sa z bytu vysťahovať najneskôr k poslednému dňu dojednaného nájmu.

IV.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu.

2. Nájomné za užívanie bytu je celkom v sume 106,26 EUR, z toho nájomné 2,- €/m^2 a 0,10 €/m^2 na fond opráv.

3. Výpočet výšky úhrady preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu vyhotoví Obec Veľký Folkmar - správca bytov.

4. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne, za bežný kalendárny mesiac. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné do posledného dňa bežného kalendárneho mesiaca.

5. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať formou inkasa príp. priamou platbou do pokladne OBCE Veľký Folkmar.

6. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.

7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu.

8. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky.

9. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 8 a 9 je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.

10. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 31. marca nasledujúceho roka.

11. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

12. V prípade ukončenia nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi 3-násobok mesačného nájomného, v zmysle plnenia čl. IV. odst. 6 tejto zmluvy.
Prípadné nedoplatky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú pri ukončení nájmu odrátané z 3-násobku mesačného nájomného.

V.
Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.

2. Nájomca popri práve užívať byt má právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom.
Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte , ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu odstrániť závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.

8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

9. Nájomca nesmie prenechať byt tretej osobe, ako aj nesmie umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez súhlasu prenajímateľa.

10. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

11. Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na prádlo, ani iné zariadenia.

12. Prenajímateľ zakazuje nájomcovi poskytnúť vyrobené duplikáty kľúčov od vchodových dverí osobám, ktoré v tomto bytovom dome nemajú bydlisko.

VI.
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím času uvedeného v článku III., ak nenastanú skutočnosti uvedené v článku III. ods. 2 tejto zmluvy.

2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.

3. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len za podmienok ustanovených podľa § 711 Občianskeho zákonníka.

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

5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte.

VII.
Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenia článku IV. ods. 8, 9 a 10 tým nie sú dotknuté.

2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

3. Zmluva o nájme nadobúda právoplatnosť dňa 11. 7. 2015.

4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach: pre potreby nájomcu a prenajímateľa.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

Vo Veľkom Folkmari, dňa 3. 7. 2015

[redacted]

Prenajímateľ:

OBEC
VEĽKÝ FOLKMAR
055 51

Nájomca: [redacted]