

Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **LESY Slovenskej republiky, š.p.**, Odštepny závod Revúca
Námestie slobody 2, 050 80 Revúca
Zastúpený : Ing. Jozefom Bystrianskym, riaditeľom OZ
IČO : 36038351
DIČ : 0036038351/851
č.ú. : 1300-582/0200 VÚB Rožňava

Nájomca: **Falck Záchranná a.s.**
sídlo: Moldavská 8/A, 040 11 Košice
zastúpená: Mgr. Ján Šteso – predseda predstavenstva
IČO: 35 900 130
DIČ: 2021883479
Obchodný register: Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Košice I, oddiel: Sa, vložka č. 1373/V ako Akciová
spoločnosť

uzavreli túto
ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom obytného domu súp. č. 203 v Ratkovej, ktorý je na Správe katastra v Revúcej, zapísaný na liste vlastníctva č. 260, pre katastrálne územie Ratková.
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č.1, nachádzajúci sa na 1.poschodí obytného domu súpis. č. 203 v Ratkovej (ďalej len “ byt”).

II.

Opis bytu

1. Byt je vykurovaný ústredne a pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, predsieni, špajze a kúpeľne. Príslušenstvom bytu je pivnica č.2. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 50 m², z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je 35 m².

Zmluva č.j.
Zo dňa

2. Vybavením a zariadením bytu je kuchynská linka, elektrický sporák, splachovacie WC.
3. Byt je užívateľsky schopný, vymaľovaný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné.

III.

Doba nájmu

Nájom bytu vzniká 1.3.2010, uzatvára sa na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je 50,4 € mesačne.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky vo výške-.....,- €. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len "preddavky na plnenia") určí nájomcovi prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok. V roku 2010 je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky na plnenia v celkovej výške-.....,- €; v tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:
 - dodávku tepla (ústredné kúrenie) platí samostatne
 - dodávku tepla na prípravu teplej úžitkovej vody platí samostatne
 - dodávku studenej vody na prípravu teplej úžitkovej vody platí samostatne
 - dodávka studenej vody platí samostatne
 - odvoz a likvidácia domového odpadu platí samostatne
4. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne pozadu a to 50,4 €. Nájomné a preddavky na plnenia sú splatné 15 dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ako sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu; to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte).

Zmluva č.j.

Zo dňa

8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1.dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.
10. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

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 bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca v súvislosti s prevzatím bytu do užívania na vlastné náklady realizuje nasledovné stavebné úpravy: výmenu keramických dlaždíc, výmenu sanitárneho zariadenia bytu. V prípade ukončenia nájmu sa nájomca zaväzuje, že nebude od prenajímateľa požadovať kompenzáciu za realizované stavebné úpravy. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradíť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. 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.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

Zmluva č.j.
Zo dňa

9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len s privolením súdu a len z dôvodov ustanovených v zákone.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace. Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po právoplatnosti rozsudku, ktorým súd privolil k výpovedi z nájmu bytu.
6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá sa škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť dohodou oboch zmluvných strán; ustanovenia článku IV. ods. 6,7 a 8 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Revúcej, dňa 1.4.2010

prenajímateľ

nájomca

Zmluva č.j.

Zo dňa