

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 : 00691 721
IBAN : SK74 0900 0000 005 2184 9165

a

nájomcom: Meno a priezvisko: Daniela Čechová

Dátum nar : [REDAKOVANÉ]

Rodné číslo : [REDAKOVANÉ]

Adresa bydliska: [REDAKOVANÉ], 053 11 Smižany

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu – prenecháva nájomcovi do užívania **3-izbový byt č. 3 na 1. poschodí** v dome súp. č. **107** na ul. Pavla Suržina č. 6 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 3 obytných miestností, kuchyne, kúpelne, WC + kotolne, chodby, šatníka, balkóna. 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 30.04.2015 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 30.04.2015 vyhotovil a nájomca podpísal Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú do 30. septembra 2025.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Finančná zábezpeka požadovaná za užívanie bytu bola uhradená 23.09.2010 na účet obce č. 3412633027/5600 vo výške 664,00 EUR.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť zábezpeku do jedného mesiaca od ukončenia nájmu bezhotovostné 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 **156,45 €** 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. 71/5/2015. Preddavky na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu v sume **43,55 €** mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške **185,00 €**.
4. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne v mesiaci, a to v termíne do posledného dňa kalendárneho mesiaca. Úhradu možno vykonať prevodom na účet obce 052 184 9165/0900, vedený v SLSP alebo priamo v pokladni Obecného úradu v Smižanoch.
5. S nájomcom budú nájomný byt užívať : [REDACTED]
6. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
7. Ak sa menia 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 prenechať 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 0,5 % 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 vlastné 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 to nezabezpečí sám a odpočtu hodnôt spotreby vody.
5. Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom príslušných orgánov a kontrolných orgánov za účelom kontroly technického stavu bytu.

6. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise. Prenajíateľ informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia novej nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu

V. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
 - uplynutím dojednanej doby nájmu, t.j. 30. septembra 2025
 - písomnou dohodou nájomcu a prenajíateľa,
 - 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.
 -
2. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajíateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.
5. 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.
6. 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 01.10. 2022.
2. Zmluva o nájme 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 podpísania oboma účastníkmi zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

V Smižanoch dňa: 22.09.2022

.....
podpis nájomcu

.....
odtlačok pečiatky
a podpis prenajíateľa

Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu

Na základe rozhodnutia o pridelení bytu, vydaného

.....

/názov orgánu príslušného podľa predpisov o hospodárení s bytmi/

zo dňa č.j.

bola dojednaná medzi

/názov a sídlo organizácie – vlastníka domu/

a

/meno a priezvisko užívateľa bytu/

dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu v

ul., č. p.

I.

Rozsah práva užívať byt určuje občiansky zákonník upravený v ustanoveniach § 687 - § 695. Podrobnosti o spôsobe užívania bytu, spoločných priestorov a zariadení domu a o užívaní služieb upravuje domový poriadok, vydaný

II.

Užívateľ bytu bude platiť organizácii – vlastníkovi domu – začínajúc dňom úhradu za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu vo výške Sk mesačne.

V tejto sume je zahrnutá:

a/ úhrada za užívanie bytu	Sk
b/ úhrada za teplo a TUV	Sk
c/ úhrada za vodu studenú	Sk
d/ úhrada za energiu osvet. spol. priestorov	Sk
e/ úhrada za odvoz smetí	Sk
f/ úhrada za drobné opravy spoloč. priestorov	Sk

Po uplynutí roka – vykurovacieho obdobia – bude záloha príslušných predpisov vyúčtovaná. Skutočnosť rozhodne pre zmenu úhrady je užívateľ bytu povinný oznámiť do jedného mesiaca organizácii – vlastníkovi domu. Zmenu vo výške úhrady vyznačí organizácia – vlastník domu v zázname o zmenách na tejto dohode.

Úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí mesačne v mesiaci napr. za január v januári a pod. Ak užívateľ bytu nezaplatí úhradu v mesiaci jej splatnosti, prípadne ak nezaplatí úhradu za služby v lehote dohodnutej s organizáciou – vlastníkom domu, je povinný zaplatiť organizácii poplatok z premeškania vo výške 2,5 %.

III.

Organizácia /vlastník domu/ odovzdáva do osobného užívania byt, ktorý pozostáva z izieb a z týchto ďalších miestností

Zariadenie:

Stav bytu:
.....

V Smižanoch dňa

.....
/podpis vlastníka domu,
pečiatka/

.....
/podpis užívateľa bytu/

Záznam o zmenách mesačnej úhrady za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu

Zmeny platia odo dňa					
Mesačná úhrada za užívanie bytu – nájomné					
Mesačná úhrada za teplo a TUV					
Mesačná úhrada za vodu studenú					
Mesačná úhrada za energiu spoločných priestorov					
Mesačná úhrada za smeti					
Mesačná úhrada za drobné opravy spol. priestorov					
Mesačná úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu celkom					

Súhlas užívateľa bytu s vykonanou zmenou					
---	--	--	--	--	--