

Zmluva o nájme bytu
(§ 663 a násl. a § 685 a násl. OZ)

Prenajímateľ: Obec Žehra, Žehra 104, 053 61 Žehra, IČO: 00329819, na strane jednej ako prenájomca (ďalej v texte len prenájomca). Prenajímateľ je zastúpený starostom Obce Žehra, Ivanom Mižigarom.

Nájomca: **Roman Horvát**, nar. [redacted] r.č. [redacted], č. OI [redacted] I, trvalé bytom **Žehra č. 173** na druhej strane nájomca, (ďalej v texte len nájomca), po prehlásení, že sú spôsobilí na právne úkony uzavreli túto

zmluvu o nájme bytu

I.

Predmet nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom **bytu č. 7** nachádzajúci sa na 3. poschodí bytového domu č. **172** a vlastníkom parc. č. (C-KN) 435/1, 435/2 a 435/3 k.ú. Žehra a parc. č. (C-KN) 1936/49, 1936/43, 1936/40, 1936/36, 1936/31, 1936/27, 1936/21 – (1936/1) k.ú. Spišské Podhradie v kultúre zastavané plochy a to v 5508/209100-tín k celku. Na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je spoluvlastnícky podiel 5508/209100-tín k celku. Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú na rómskom sídlisku Žehra súpisné číslo **165**, 053 61 Žehra.

II.

Charakteristika bytu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **byt č. 7** na 3. poschodí bytového domu 172 na rómskom sídlisku Žehra, **súpisné číslo 172** 053 61 Žehra. Celková plocha prenajatého bytu je 55,90 m². Prenajatý byt pozostáva z jednej izby, kuchyne a chodby, kúpeľňa s WC, komory. V prenajatom byte v izbe, kuchyni, chodbe, kúpeľni s WC a komore na podlahe je bezprašná betónová dlážka. V kúpeľni je: 1 umývadlo, 2 ks batérie na studenú vodu, podstavec zo sprchovacieho kúta. V kuchyni sa nachádza 1 ks batéria na prívod studenej vody. Všetky okná v byte sú plastové.

III.

Vznik a zánik nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. na **dobu určitú do 31.12.2017** od podpísania tejto nájomnej zmluvy. Nájomný pomer vzniká dňom: 09.02.2016 a uzatvára sa na dobu určitú do **31.12.2017**. Výpovedná doba zo strany prenájomcu a nájomcu je okamžitá – po nezaplatení prvej splátky nájmu. Výpoveď musí byť písomná a začína plynúť prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane tejto nájomnej zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že po dobu 6 mesiacov neurobí a nevzdá sa nájomného bytu v prospech iného občana.

IV.

So stavom bytu sa nájomca oboznámil pri osobnej prehliadke dňa 09.02.2016 a nemá voči nemu žiadne výhrady. Na základe dohody s prenájomcom nájomca preberá predmet nájmu dňom 09.02.2016 do riadneho užívania. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v bode I. tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa nájomcovi zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods.1 OZ).

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok, s ktorým bol riadne oboznámený pri podpise tejto zmluvy. Zaväzuje sa vykonávať svoje práva tak, aby nerušil ostatných nájomcov a vlastníkov bytov. Tak isto je povinný v zmysle domového poriadku dodržiavať rozvrh pre upratovanie spoločných priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatej časti bytu drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré majú znášať prenajímatelia, je povinný oznámiť prenajímateľom bez zbytočného odkladu a súčasne im umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Nájomca sa zaväzuje byt, spoločné priestory a zariadenia riadne užívať.
3. Nájomca nesmie dať byt do prenájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nesmie byt užívať na iný účel ako je dohodnutý v nájomnej zmluve.
4. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu budú užívať 2 dospelé osoby 3 deti. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte osôb, alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu.
5. Nájomca je po dobu účinnosti tejto zmluvy zodpovedný za škody a závady, ktoré vznikli na predmete zmluvy jeho zavinením alebo zavinením osôb blízkych, iné ako vzniknuté obvyklým opotrebovaním. Nájomca musí odstrániť, opraviť alebo poskytnúť náhradu prenajímateľovi za tieto škody alebo závady a to najneskôr do konca účinnosti tejto zmluvy. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, tieto škody a závady odstrániť sami a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca a osoby, ktoré s nimi žijú, bývajú alebo ktorým nájomca umožňuje prístup k predmetu zmluvy („osoby blízke“) môžu užívať predmet zmluvy len k účelu bývania.
7. Prenajímateľ môže vstupovať do predmetu nájmu len so súhlasom nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom. V lehote troch mesiacov pred skončením nájmu je nájomca povinný umožniť záujemcom o prenájom predmetu nájmu jeho prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomcovia nesmú byť prehliadkou zbytočne obťažovaní.
8. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúče /2ks/ od predmetu nájmu v deň podpísania tejto zmluvy.
9. Prepisy bytov bude riešiť bytová komisia a Obecné zastupiteľstvo. Prepis bytu bude možný až po vyplatení vzniknutého nedoplatku.
10. Nájomca bytu je povinný zaplatiť poplatok za zapojenie elektrickej energie vo výške: 200 € na vlastné náklady do pokladne obce.

VI.

Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v prenajatej časti bytu, bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.

VII.

Nájomca sa zaväzuje platiť mesačne nájomné vo výške 33,75 € (nájom: 20 €, vodné 5 € fond opráv: 3,32 €, odpad: 5,43 €, nedoplatok: 0 €) sú vždy splatné do 30-tého dňa v mesiaci vopred (napr. za mesiac september 2011 je povinný nájomca zaplatiť nájomné a zálohy za služby do 30. augusta 2011). Nájomné a zálohy za služby sa nájomca zaväzuje uhrádzať na účet prenajímateľa: Obec Žehra: č.ú. 28324-592/0200, prípadne v hotovosti do pokladne obce.

Nájomca sa zaväzuje uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,1 % za každý deň omeškania pri meškaní s platením platieb nájomného a záloh za poskytovanie služieb.

VIII.

Platenie nájomného a záloh za služby

1. Nájomca sa zaväzuje v deň platenia nájomného platiť za mesiac zálohu za vodného a stočného ako aj za komunálny odpad, fond opráv. Zmluvné strany stanovili zálohu na tieto položky vo výške 33,75€ mesiac. V prípade zvyšovania cien elektriky, plynu, vody, alebo pri neúmernom odbere plynu, elektrickej energie a vody bude sa záloha po vzájomnej dohode zmluvných strán zvyšovať. Ku dňu prevzatia bytu do nájmu sú nasledovné stavy odberov
2. Prenajímateľ sa zaväzuje uskutočniť ročné zúčtovanie záloh na služby najneskôr do 20.6. príslušného roku.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok z vyúčtovania do 5 dní od jeho doručenia do vlastných rúk zástupcovi prenajímateľa.
4. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s vrátením peňažného plnenia z vyúčtovania uhradí druhej strane úrok z omeškania vo výške 0,1 % za každý deň omeškania.
5. Nájomca sa zaväzuje do 10 dní od podpísania tejto nájomnej zmluvy oznámiť na Obecnom úrade v Žehre, že ako užívateľ bytu bude platiť miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady vo výške, ktorá je stanovená všeobecne záväzným nariadením obce Žehra. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť všetko, čo súviselo s oznámením a zaplatením tohto poplatku, takisto aj prípadnú sankciu Obecného úradu Žehra za nesplnenie tejto povinnosti. To všetko do 10 dní od predloženia vyúčtovania prenajímateľom.

IX.

Výpoveď z nájmu

1. Zmluvné strany dohodli, že v prípade omeškania s platbou nájomného čo i len o jeden mesiac, prenajímateľ je oprávnený dať nájomcovi okamžitú výpoveď písomnou formou a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvoľniť do 5 dní odo dňa doručenia výpovede. Po skončení prenájmu nemá nájomca právo na náhradný byt, ani na náhradné ubytovanie, ani na prístrešie.
2. Prenajímateľ má právo vypovedať nájomnú zmluvu nájomcovi i v takom prípade a za takých istých podmienok ako je uvedené v čl.IX ods.1, ak s nájomcom alebo bez nájomcu bývajú v predmete nájmu iné osoby ako tie, ktoré sú uvedené v nájomnej zmluve.

X.

Nájomcovi vzniká povinnosť po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie podľa dĺžky času nájmu a riadne plnenie údržby a opráv, ktoré musel vykonať na svoje náklady. O odovzdaní bytu prenajímateľovi sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedie stav bytu v čase jeho odovzdania s uvedením závad, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebenia bytu a nedodržovania povinnosti riadnej údržby a opravy bytu.

XI.

Táto nájomná zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, ktoré sú identické a každá zo zmluvných strán dostane po jednom.

Zmluvné strany sa dohodli, že zmena tejto nájomnej zmluvy sa uskutoční vo forme písomného dodatku k nej.

Otázky neupravené v tejto zmluve sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu prečítali a jej obsahu porozumeli a že táto zmluva nebola podpísaná pod nátlakom a že predstavuje ich pravú vôľu na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Žehre dňa 09.02.2016

OBEČ ŽEHRA

Občiansky úrad: 053 / 44 95 231
329817 Č.Ú.:28324-S,2/0000

prenajímateľ starosta Obce

Žehra 09.02.2016

Roman Horvát - ako nájomca