

ZMLUVA O NÁJME BYTU

171112019

uzavretá podľa 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

I.

Zmluvné strany

Obec Oščadnica
Nám. M. Bernáta č. 745, 023 01 Oščadnica
v zastúpení: Ing. Marián Plevko, starosta obce
IČO: 00 3 14 170
DIČ: 2020421513
(ďalej len „prenajímateľ“)

II.

Nájomca: Pavol Hečko
Dátum narodenia:
Adresa TP: Oščadnica č. 023 01 Oščadnica (ďalej
len „nájomca“.)

III.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 11 v Oščadnici č. J71. Stavba je postavená na pozemku parc. č. KN 2679, zapísaná na LV Obce Oščadnica, k ú Oščadnica. Predmetom nájmu je aj užívanie spoločných častí, zariadení a konštrukcií bytového domu.

IV.

Popis a rozloha bytu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom 1-izbového bytu č. 11, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode II tejto zmluvy. Celková plocha bytu je 38,200 m².
2. Predmetný byt pozostáva: pozri príloha - „Evidenčný list nájomného bytu“, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

V.

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. Súčasne s prenajímaným bytom sa prenajímajú niektoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
2. Prenajímanými spoločnými časťami domu sú najmä: vchod, schodisko, chodby.
3. Prenajímanými spoločnými zariadeniami domu sú najmä: spoločné TV rozvody, bleskozvody, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky, slúpajúce vetvy, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom sa prenajímaný byt nachádza.
4. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu dáva prenajímateľ nájomcovi do spoločného prenájmu spolu s ďalšími nájomcami bytov v dome, v ktorom sa prenajímaný byt nachádza v podiele, ktorý prislúcha prenajatému bytu.

VI.

Ďalší oprávnení užívatelia bytu

1. Okrem nájomcu sú oprávnení užívať byt, spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu o oby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti v čase uzavretia tejto zmluvy:
 1. Jana Chlebková, nar.
 2. Nina Chlebková, nar.

VII.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a na jeden rok.
2. Nájom vzniká dňom 11.11.2019 a končí dňom 10.11.2020.

Výška nájmu

- VI II.

Cena za služby spojené s užíváním byla

- IX.

Finančnú zlíbezpečka

- X.

Platobné podmienky

1. Nájomca prehlasuje, že v zmysle ocs.2 čl. IX. tejto Zmluvy uložil na bankový účet prenajímateľa alebo do pokladne finančnú zábezpeku, o čom preklá kápi podpisuje tejto zmluvy ajhodnoerný doklad ojej Chrade.

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť mesačnú nájomnú sumu a mesačný preddavok za služby spojené s užívaním bytu spolu v celkovej výške uvedenej v bode č. VII, ods. 2 tejto Zmluvy a najneskôr do 15. dňa od vzniku nájomu podľa čl. VI tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne mesačne uhrádzať súhlazmluvne dohodnutého mesačného nájomného a sumu určených mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu na bankový účet prenajímateľa a to mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa v mesiaci.
4. Nájomca je povinný realizovať úhradu aj v mesiaci ukončenia nájomu a celá časť tejto úhrady vopred, resp. jej alikvotný zostatok, bude vrátená nájomcovi až po koncoročnom vyúčtovaní reálnych nákladov za služby a v prípade vzniknutého preplatku nájomcu.

XI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný podpísať nájomnú zmluvu a odovzdať nájomcovi byt po prijatí finančnej zábezpeky v zmysle ods. 2 čl. IX. tejto Zmluvy v stave osobitne určenom a zabezpečiť plnenie výkonu práv spojených s jeho užívaním.
 2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájomu výlučne na bývanie v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade s jeho stavebným určením.
 3. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájomu alebo jeho časť na podnájom tretej osobe.
 4. Nájomca je povinný počkať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájomu alebo voči tretím osobám. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
 5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre predmet nájomu, za čo nesie priamu zodpovednosť vo vzťahu k príslušným obecným a štátnym orgánom, ako aj tretím osobám.
 6. Akékoľvek stavebné úpravy bytu, alebo iné podstatné zmeny bytu, môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
 7. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť prístup do bytu, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie bytu, ostatných bytov, prípadne domu ako celku.
 8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačného preddavku a bez zbytočného odkladu, najneskôr do jedného mesiaca odo dňa, kedy tieto skutočnosti nastali. Týmto skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu. V prípade ak nájomca stanovený termín oznámenia nedodrží, prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonať zmenu podmienok zistenia týchto skutočností.
 9. Nájomca je povinný, do skončenia nájomu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s uvedením bytu do stavu spôsobilého pre/10 riadne užívanie.
10. Pri ukončení nájomu bytu z akéhokoľvek dôvodu nemá nájomcovi právo na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

XII.

Zánik nájomu bytu

1. Nájom bytu zaniká uplynutím dohodnutej doby nájomu v čl. VI. tejto zmluvy a to bez osobitnej písomnej výhrady.
2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Nájom bytu zaniká, ak prenajímateľ zistí, že príjem nájomcu je vyšší, ako je určené osobitným predpisom.
4. Nájom bytu zaniká písomnou výpoveďou zo strany nájomcu v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Nájom bytu zaniká odstúpením od zmluvy o nájme zo strany prenajímateľa z nasledovných dôvodov:
 - nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
 - nájomca dal prenajatý byt do podnájomu tretej osobe,
 - nájomca bez súhlasu prenajímateľa predmet zmluvy vymenil s tretou osobou, mimo nájomcu alebo tí, ktorí s ním bývajú, hrubo porušujú dobré mravy v dome.

V takomto prípade nájom zaniká dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi. V pochybnostiach sa má za to, že odstúpenie je doručené na tretí deň od jeho odoslania.

Pri zániku nájomu z akéhokoľvek dôvodu nemá prenajímateľ žiadnu povinnosť voči nájomcovi pokiaľ ide o poskytnutie nájomného bytu, prístrešia alebo ubytovania pre neho a pre osoby s ním bývajúce. Na postup súvisiaci so zánikom nájomu bytu sa v celom rozsahu vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Závěrečné uslovení

- V Oščadnici, 08. 11. 2019

Prenajimate!

Nájomca