

ZMLUVA O NÁJME BYTU
č. 1/2018

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nař. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v plnom znení
medzi zmluvnými stranami :

1. Prenajímateľ: Názov: Obec Spišské Bystré
 Adresa: Michalská 394, Spišské Bystré, 059 18
 IČO: 00326542
 Štatutárny orgán: Mgr. Marián Luha, starosta

(ďalej ako „prenajímateľ“)

2. Nájomca: Meno a priezvisko: Ladislav Hlaváč
 Rodné priezvisko: .
 Bydlisko: ()
 Dátum narodenia: .
 Štátne občianstvo: SR

(ďalej spoločne len „nájomca“)

I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom 2 izbového bytu č. 1, ktorý sa nachádza na prízemí domu č. 318 na Cimborinskej ulici v Obci Spišské Bystré. Byt pozostáva z 2 izieb, kuchyne, predsiene a kúpeľne s WC. Predmetný byt ako aj príslušné zariadenie je v čase odovzdania vo funkčnom, bezchybnom stave, bez nedostatku.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt výlučne na účely byvania. Nájomca sa zaväzuje užívať byt len na dohodnutý účel.
3. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a bez závad ho preberá do svojho užívania. Prenajímateľ nezamlčal žiadne súvislosti týkajúce sa technického stavu bytu, na ktoré by mal upozorniť nájomcu a prehlasuje, že mu nie sú známe žiadne závady, ktoré by bránili užívaniu bytu.
4. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

II.

Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom

1. Úhrada za užívanie ako aj úhrady za služby alebo zálohy sú splatné mesačne vopred najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý nájom a úhrada za služby padá.

Nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom je prenajímateľ povinný vyúčtovať najneskôr do 5. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý nájom a úhrada za služby patrí.

2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že výška nájomného podľa tejto zmluvy predstavuje sumu vo výške 25 EUR za jeden kalendárny mesiac.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie v zmysle Občianskeho zákonníka.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať byt za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu prístup do bytu za jeho účasti na kontrolu technického stavu bytu a zariadenia. Termín prístupu prenajímateľ dohodne s nájomcom minimálne jeden pracovný deň vopred.
4. Nájomca je povinný užívať byt riadne a len na účely dohodnuté touto zmluvou. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dodržiavať domový poriadok a konať tak, aby pri užívaní bytu nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov a nájomcov bytového domu pri výkone ich práv.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá mu nesplnením tejto povinnosti vznikla a je povinný ju v plnom rozsahu uhradiť prenajímateľovi.
6. Drobné opravy v byte ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu uhrádza nájomca. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ tak právo urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na náklady nájomcu sám.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní bytu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv spojených s riadnym užívaním bytu.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu odstrániť všetky závary a poškodenia, ktoré spôsobil v byte on sám, alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú alebo ktorým umožnil prístup do bytu. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závary a poškodenia odstrániť na náklady nájomcu sám.
9. Nájomca je povinný bezodkladne a v plnom rozsahu uhradiť prenajímateľovi preukázateľné škody, ktoré spôsobil na byte, jeho zariadení a spoločných priestoroch v dome.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
11. Nájomca nesmie prenechať byt do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
12. Ak nájomné alebo úhrady za služby spojené s nájmom nie sú zaplatené riadne a včas, môže prenajímateľ zadržať veci, ktoré sa nachádzajú v prenajatom byte a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Prenajímateľ však do ôsmich dní od zadržania vecí musí žiadať o ich súpis osobou poverenou súdom, alebo musí veci

vydať. Nájomca je si vedomí tohto oprávnenia prenájomateľa a zaväzuje sa poskytnúť súčinnosť pri uplatňovaní tohto práva prenájomateľom.

IV.

Doba trvania zmluvy

1. Doba nájmu začína plynúť dňa 01. 01. 2018 a nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to najneskôr do 31.12.2018.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že trvanie tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a) uplynutím doby nájmu.
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenájomateľa v prípade podstatného porušenia povinností nájomcom. Odstúpenie nadobúda účinky doručením odstúpenia nájomcovi.
3. V prípade skončenia trvania tejto zmluvy odstúpením od zmluvy zo strany prenájomateľa pre podstatné porušenie povinností nájomcom (čl. IV. ods.2. písm. c tejto zmluvy), je nájomca povinný vypratať predmet nájmu do 4 pracovných dní, a to na svoje náklady.
4. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo iných platieb o viac ako 30 dní alebo v prípade porušenia povinností nájomcu vyplývajúcej z tejto zmluvy (najmä čl. III. zmluvy), je prenájomateľ oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpenie nadobúda účinky doručením odstúpenia nájomcovi.
5. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenájomateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s vybavením a zariadením akým ho prevzal pri začiatku nájmu, s príslušným na primerané opotrebovanie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
6. Ak nájomca byt neodovzdá prenájomateľovi v deň skončenia nájmu, je povinný zaplatiť prenájomateľovi zmluvnú pokutu vo výške 30,00 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním bytu po skončení nájmu.

V.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. V prípade ak medzi zmluvnými stranami došlo pred nadobudnutím platnosti a účinnosti tejto zmluvy k uzatvoreniu inej zmluvy na predmet nájmu podľa tejto zmluvy, nahrádza táto zmluva akékoľvek predtým uzatvorené zmluvy. Práva a povinnosti, ktoré vznikli zo zmluvy uzatvorenej pred nadobudnutím platnosti a účinnosti tejto zmluvy, zostávajú uzatvorením tejto zmluvy nedotknuté.
2. Táto zmluva môže byť menená alebo dopĺňaná iba písomným dodatkom podpísaným obidvomi zmluvnými stranami.
3. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, tejto porozumeli, a že táto bola uzavretá na základe vôle slobodnej, vážnej, nie v tiesni či za nápadne nevýhodných podmienok.

5. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch rovnakej právnej sily pre každého účastníka zmluvy po jednom vyhotovení.

V Spišskom Bystrom, dňa 28.12.2017

V Spišskom Bystrom, dňa 28.12.2017

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Spišské Bystré

Mgr. Marián Luha, starosta

Ladislav Hlaváč