

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 09/2014/A

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

1. **Prenajímateľ:** Obec Svätý Anton
zastúpená Jozefom Baranyaiom, starostom obce
Bankové spojenie : VÚB, pobočka Žiar nad Hronom
číslo účtu: 3324422/0200
IČO : 00320471

a

2. **Nájomca :** **Martina Palášthyová**
Dátum narodenia :
Rodné číslo :
Bydlisko:

nasledovne :

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 09 – v podkroví v bytovom dome A súpis. č. 493 v Svätom Antone, ktorý je v Správe katastra Banská Štiavnica, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, pre katastrálne územie Svätý Anton.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania predmetný byt – jednoizbový č. 09, nachádzajúci sa v podkroví bytového domu súpis. č. 493 v Svätom Antone (ďalej len "byt").

II.

Opis bytu

1.

Byt je jednoizbový, celková plocha bytu je 54,87 m².

Výmera miestností:	chodba	7,89 m ²
	WC	1,98 m ²
	kúpeľňa	4,74 m ²
	kuchyňa	14,58 m ²
	izba	25,68 m ²

K bytu patrí pivnica č. 5 vľavo na prízemí bytového domu o výmere 2,21 m² a terasa o výmere 9,48 m².

2. Vybavením a zariadením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácia, kanalizácia) okrem stúpavých vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, poštová schránka a zvonček.
3. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné. Byt je vymaľovaný, čistý.
4. So stavom bytu sa nájomca oboznámil pri osobnej prehliadke dňa 28. 08. 2014 nemal voči nemu žiadne výhrady. Byt je v spôsobilom stave na užívanie a prenajímateľ sa zaväzuje ho v takomto stave udržiavať po celý čas nájmu.
5. Na základe dohody s prenajímateľom byt dňom 02. 09. 2014 preberá do užívania.

III.

Doba nájmu

Nájom bytu sa uzatvára na dobu od 02. 09. 2014 do 31. 12. 2015.

IV.

Platenie nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za užívanie vo výške stanovenej výpočtovým listom. Podrobný rozpis výšky nájomného obsahuje výpočtový list, ktorý tvorí nedeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
2. Výška nájomného je určená na základe Opatrenia MF SR č. R-1/2001 zo dňa 26. januára 2001 a – Smernice obce Svätý Anton schválenej uznesením obecného zastupiteľstva vo Svätom Antone č. 149/2002 dohodou zmluvných strán. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na odvoz komunálneho odpadu, spotreba plynu, el. energie, vodné, stočné.
3. Nájomca bude uhrádzať splátky nájomného mesačne vopred na účet prenajímateľa číslo 3324422/0200, vedený v VÚB Žiar nad Hronom, variabilný symbol 09493, konštantný symbol 308, alebo v hotovosti do pokladne obecného úradu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť zmenu výšky nájomného písomne bez zbytočného odkladu po vzniku nových podmienok.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku záloh na poskytované služby v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybaveniu bytu novými predmetmi, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých poskytovateľov služieb uskutočnenej v súlade s cenovými predpismi.
6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania pri meškaní s platením platieb nájomného a záloh za poskytovanie služieb.
7. Pri zmene okolností pri výpočte záloh na poskytovanie služieb, alebo výšky nájomného, prenajímateľ tieto uskutoční od 1. dňa nasledujúceho mesiaca ako sa premietli do dohody s poskytovateľom služieb.

8. Prenajímateľ sa zaväzuje uskutočniť ročné zúčtovanie záloh na služby najneskôr do 25. 02.

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 je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť 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 nájomcu 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.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca nesmie dať byt alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a nenaplnení ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) d) g) Občianskeho zákonníka.
3. 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.
4. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.

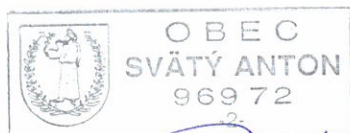
5. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone (§ 711), pričom neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu.
6. Výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
7. 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 za 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.

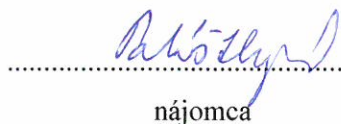
Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Svätom Antone dňa : 02. 09. 2014




.....
prenajímateľ


.....
nájomca