

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 6/2019/B

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

1. **Prenajímateľ:** Obec Svätý Anton
zastúpená Martinom Kminiakom, starostom obce
Bankové spojenie: VÚB, pobočka Banská Štiavnica
IBAN: SK65 0200 0000 0000 0332 4422
IČO: 00320471

a

2. **Nájomca:** **Marta Ivanová**
Dátum narodenia: xxxxxxxxxxxxxx
Rodné číslo: xxxxxxxxxxxxxx
Bydlisko: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nasledovne :

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 06 – na II. poschodí v bytovom dome B súpis. č. 492 vo Svätom Antone, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade v Banskej Štiavnici, katastrálnom odbore pre okres Banská Štiavnica, na liste vlastníctva č. 1, pre katastrálne územie Svätý Anton.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania predmetný byt – dvoj-izbový byt č. 06, nachádzajúci sa na II. poschodí bytového domu súpis. č. 492 vo Svätom Antone (ďalej len "byt").

II.

Opis bytu

1. Byt je dvojizbový, plocha bytu je 55,93 m².

Výmera miestností:	chodba	6,79 m ²
	kúpeľňa	5,15 m ²
	WC	1,35 m ²
	kuchyňa	13,82m ²
	izba	12,52 m ²
	izba	16,30 m ²

K bytu patrí pivnica na prízemí bytového domu o výmere 2,21 m².

2. Vybavením a zariadením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácia, kanalizácia) okrem stúpacých 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 20. 09. 2019 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 01. 11. 2019 preberá do užívania.

III.

Doba nájmu

Nájom bytu vzniká 01. 11. 2019 a uzatvára sa na dobu do 31.12.2020.

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 Výnosu MVaRR SR č. V – 1/2004 zo dňa 23. 12. 2004 dohodou zmluvných strán. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na odvoz komunálneho odpadu, spotreba plynu, el. energie, vodné, stočné. Náklady na vodné, stočné nájomca uhradí na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa podľa spotreby za dané obdobie. Náklady na el. energiu v spoločných priestoroch za kalendárny rok nájomca uhradí na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa el. energie najneskôr do konca februára nasledujúceho roka podľa počtu osôb v domácnosti.
3. Nájomca bude uhrádzať splátky nájomného mesačne vopred na účet prenajímateľa IBAN: SK65 0200 0000 0000 0332 4422, vedený vo VÚB Banská Štiavnica, variabilný symbol 06492, 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. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním bytu.
6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania pri meškani 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. 2.
9. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí pripojenie na elektrickú energiu a plyn v čo najkratšom termíne, aby prenajímateľovi nevznikla škoda na prenajatom byte.

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 nespĺní 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.
11. Nájomca je povinný dodržiavať plán užívania verejnej práce.

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: 04. 10. 2019

.....
prenajímateľ

.....
nájomca