

N Á J O M N Á Z M L U V A
uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ: BYTHERM s.r.o., Mestský bytový podnik
Sklárska 593/43, 987 01 Poltár
Zapísaná v OR OS Banská Bystrica ,Oddiel SrO, vložka číslo 1752/S
Zastúpený: Ing. Miroslavom Hájičkom, konateľom
IČO: 31601685
DIČ: 2020465150
IČ DPH: SK 2020465150
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
Číslo účtu: 0059328035/0900

(ďalej len „prenajímateľ“,)

a

Nájomca: OLÁH Štefan
nar.
r.č.
bytom : 987 01 Poltár, Slobody 302/22

(ďalej len „nájomca“,)

ktorí prehlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a uzatvárajú podľa §685 a nasl. Občianskeho zákonníka

túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. II
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ vykonáva podľa Zmluvy o výkone Správy majetku mesta Poltár neskorších dodatkov správu nehnuteľného majetku mesta Poltár k bytu č. 12 na I. poschodí bytového domu súpisné číslo 296/5 , ul. Slobody v Poltári, katastrálne územie Poltár, zapísaný na č. LV ..1., ktorého vlastníkom je Mesto Poltár.
2. Predmetom nájmu je byt II. kategórie, ktorý je charakterizovaný v čl. II ods. 1. tejto zmluvy, pozostávajúcich z 2 obytných miestností, vedľajších miestností a príslušenstva: kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, pivnica a loggia (ďalej len byt).
3. Popis bytu, jeho vybavenosť, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností je uvedené v zápisnici o fyzickom prevzatí bytu nájomcom, ktorá tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy a v evidenčnom liste pre výpočet úhrad za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy, čo nájomca potvrdil svojim podpisom.
4. Byt prenecháva prenajímateľ nájomcovi a osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti na účely bývania.

5. Výkon správy, opravy a údržbu bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, zabezpečuje prenajímateľ.

Čl. III

Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený byt užívať na bytové účely. Na iné účely ako bytové môže byt užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

Čl. IV

Vznik, doba a zánik nájmu

1. Nájom bytu vzniká s účinnosťou od **01.12.2015**
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** do **29.02.2016**
3. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú je nájom bytu dojednaný.
4. Nájom bytu zanikne tiež písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou podľa § 710 Občianskeho zákonníka a za podmienok ustanovených v § 711 ods. 1 písm. b/, c/, d/, e/ a g/ Občianskeho zákonníka.
5. Ku dňu zániku nájmu je nájomca spolu s ostatnými užívateľmi predmetného bytu povinný tento byt vypratať a v pôvodnom stave s primeraným opotrebením odovzdať prenajímateľovi.

Čl. V

Spôsob výpočtu nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné a úhrada za poskytované služby je stanovená podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v neskorších predpisov a vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
2. Výška nájomného je vypočítaná podľa výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2003, o regulácii cien nájmu bytov uverejnený v zbierke zákonov oznámením Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 4/2004 Z.z..
3. Nájomca je povinný úhradu za užívanie bytu (nájomné) a preddavkové platby za poskytované služby spojené s užívaním bytu platiť mesačne vopred do 25 dňa predchádzajúceho mesiaca.
4. Ak si nájomca povinnosti uvedené v ods. 3 nesplní v lehote splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi spolu s omeškanou platbou aj poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania najmenej však 0,83 EUR za každý aj začatý mesiac omeškania ustanovenej v § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca je povinný uhradiť správcovi skutočné náklady za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ktoré správca vyúčtuje vždy za kalendárny rok, najneskôr s vyúčtovaním vykurovacieho obdobia podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
6. Ak skutočné náklady za poskytované služby spojené s užívaním bytu sú vyššie ako nájomcom uhradené preddavkové platby za tieto služby za príslušný kalendárny rok, je

- nájomca povinný rozdiel (nedoplatok) uhradiť v lehote do 60 dní odo dňa, kedy mu bolo vyúčtovanie doručené.
7. Ak skutočné náklady za poskytované služby spojené s užívaním bytu sú nižšie ako nájomcom uhradené preddavkové platby za tieto služby za príslušný kalendárny rok, je prenajímateľ povinný rozdiel (preplatok) vrátiť nájomcovi.
 8. Ak nájomca dlhuje prenajímateľovi nedoplatky za predchádzajúce obdobia, má prenajímateľ právo preplatok započítať na uspokojenie svojej splatnej pohľadávky voči nájomcovi.
 9. Prenajímateľ môže v priebehu kalendárneho roka zmeniť výšku mesačných preddavkových platieb za poskytované služby spojené s užívaním bytu bez súhlasu nájomcu len z dôvodu zmeny príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov (napríklad pri úprave cien el. energie, plynu, tepla, vodného a stočného a pod.) alebo z ďalších dôvodov (napr. pri zmene rozsahu poskytovaných služieb, rozšírenia týchto plnení o ďalšie služby a pod.).
 10. V evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto nájomnej zmluvy, je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti, ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy. Ďalšie osoby môžu s nájomcom byť užívať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 11. Skutočnosti rozhodujúce pre zmenu úhrady je nájomca bytu povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi a k písomnému oznámeniu doložiť príslušný overený doklad (úmrtný list, rodný list, sobášny list, rozsudok, prejav vôle osoby, ktorá opustila spoločnú domácnosť a pod.)
 12. Všetky zmeny týkajúce sa výšky nájomného a preddavkových platieb za poskytované služby spojené s užívaním bytu z dôvodov uvedených v ods. 9 a 10. a iných zákonných dôvodov budú realizované v novom evidenčnom liste.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať všetky vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce im z tejto nájomnej zmluvy, príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Prenajímateľ je najmä povinný:
 - a) odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečiť nájomcovi a osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, umožniť nájomcovi a osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
 - b) včas odstrániť závary brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon práva, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozorení prenajímateľa prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a považovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak právo neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia chýb, právo zanikne.
3. Nájomca je najmä povinný:
 - a) byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu,
 - b) umožniť vstup do bytu prenajímateľovi v prípade technickej kontroly bytu, nevyhnutnej a opodstatnenej potreby vykonania opráv,
 - c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania opráv v byte, ktoré je prenajímateľ povinný znášať,
 - d) ak si nájomca neplní povinnosti uvedené pod písm. a), b), c), zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu,

- e) odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia v byte alebo v spoločných priestoroch a zariadeniach domu a zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil on sám, príslušník jeho domácnosti, iné osoby zdržujúce sa v dome s jeho súhlasom.
4. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonávať v byte alebo v dome stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny, a to ani na vlastné náklady.
5. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa byt vymeniť, dať byt do podnájmu alebo výpožičky.
6. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného a z úhrady za poskytované služby spojené s užívaním bytu podľa ustanovení § 698 a 699 Občianskeho zákonníka.
7. Prenajímateľ je oprávnený robiť stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte so súhlasom nájomcu, tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ robí takéto úpravy na príkaz vecne príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 8. V prípade ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný uhradiť finančnú zábezpeku na ročné zúčtovanie 30,-EUR.**

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto nájomnou zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu, vrátane dodatkov. V prípade, ak medzi zmluvnými stranami už bol založený nájomný vzťah, podpísaním tejto zmluvy stráca platnosť doterajšia nájomná zmluva a zmluvné strany sa budú v budúcnosti riadiť touto zmluvou. Prípadné zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy budú zmluvné strany riešiť formou písomných očíslovaných dodatkov, ktoré sa po podpísaní zmluvnými stranami stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto nájomnú zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedno si ponechá prenajímateľ a jedno nájomca.

V Poltári dňa 13. 11. 2015

BYTHERM, s.r.o.
Mestský bytový podnik
Sokolova 503/43
010 01 POLTÁR
IČO 36016100 DIČ DPH SK2020465150

za prenajímateľa
Ing. Miroslav Hájiček
konateľ

_____ **nájomca**