

Nájomná zmluva k bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a nasledujúcich medzi:

Prenajímateľom: **Bytová agentúra rezortu MO so sídlom v Bratislave, Pri Šajbách č.12**
zastúpená riaditeľom Mgr. Norbertom Kochom
IČO: 34 000 666, IČ DPH: SK 20 21 35 23 88
bankové spojenie: Štátna pokladnica: IBAN: SK13 8180 0000 0070 0016 6061, VS 550 059
SWIFT: SPSRSKBAXXX
zriadená na základe zriaďovacej listiny č. 30077/85 zo dňa 30.6.1993 vydanéj MO SR

a

Adriana VÁŇOVÁ

XXXXXXXXXX

Nájomcom: nar.

..... nar.

Jelenecká 2304/40, 949 01 Nitra

Trvalé bydlisko:.....

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy / bytu zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Zobor, na liste vlastníctva č. 4218:

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č. **3** na **1. poschodí** v dome súp.č. 2304 na **ul. Jelenecká č. 40** v Nitre (ďalej len byt):
2. Byt podľa prílohy k Opatreniu MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájomného patrí do **I.** kategórie.
3. Byt pozostáva z **3** obytných miestností, kuchyne, kúpeľne a vedľajších miestností (predsieň). Súčasťou bytu je pivnica.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

II.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt na dobu **neurčitú**.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom podpisu nájomnej zmluvy, vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné je určené podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení neskorších zmien a doplnkov a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sú vyčíslené v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za byt, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne pozadu t.j. so splatnosťou v posledný deň príslušného mesiaca.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
5. Ak sa zmena skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku mesačného nájomného ako i mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Rozhodujúce skutočnosti vyplývajú najmä zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu a zo zmeny počtu bývajúcich osôb. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bezodkladne písomne oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a to formou vyhotovenia nového evidenčného listu.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
7. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Pri vyúčtovaní služieb bude zároveň prevedené vzájomné započítanie pohľadávok, splatných ku dňu vyúčtovania, podľa § 580 OZ.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 696 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok vydaný riaditeľom BARMO.
3. Nájomca pri podpise nájomnej zmluvy oznámi prenajímateľovi mená a dátumy narodenia príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
4. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte (narodení, úmrtí, opustení domácnosti) nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
5. Prihlásiť na trvalý alebo prechodný pobyt ďalšie osoby môže nájomca len so súhlasom prenajímateľa.
6. Všetky práva a povinnosti sa vzťahujú aj na osoby bývajúce s ním v jednej domácnosti, ak nájomca zomrie alebo natrvalo opustí spoločnú domácnosť.
7. Byt ani jeho časť nemôže nájomca bez súhlasu prenajímateľa prenajať ďalšej osobe, vymeniť za iný byt, ani ho upravovať t.j. vykonávať také stavebné úpravy, ktoré by zásadným spôsobom zmenili štandard, ktorý mal byt pri obstaraní.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím dohodnutej doby alebo písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi vypratáný byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Spolu s nájomcom sú povinné vypratať sa z bytu aj všetky osoby bývajúce s ním v domácnosti.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov vymenovaných v § 711 odst.1) Občianskeho zákonníka a to bez privolenia súdu.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpisu oboma stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v CRZ ÚV SR na internete.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Bratislave dňa

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu