

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších
predpisov, (Občiansky zákonník) ďalej len „zmluva“

uzavretá medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Meno a priezvisko:

DIČ:

Trvalý pobyt:

Štátna príslušnosť:

Bankové spojenie:

(ďalej len „*prenajíateľ*“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko:

Trvalé bydlisko:

Dátum narodenia

Štátna príslušnosť:

(ďalej len „*nájomca*“)

Prenajíateľ a nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „*zmluvné strany*“ alebo „*strany*“.

I.

Predmet nájmu

- 1.1 Predmetom nájmu je dvojizbový byt č., nachádzajúci sa na poschodí bytového domu na ulici, číslo vchodu, v (ďalej len „*byt*“). Byt je zapísaný na LV č., pre okres:, obec:, k.ú.:, Celková podlahová plocha bytu je m².
- 1.2 Prenajíateľ prehlasuje, že je vlastníkom bytu a je oprávnený byt prenajať.
- 1.3 Prenajíateľ prenecháva byt do užívania nájomcovi aj spolu s vybavením a príslušenstvom bytu, ktoré je bližšie špecifikované v Preberacom protokole, ktorý ako príloha č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. **Predmetom nájmu je / nie je pivnica.**
- 1.4 Prenajíateľ prenecháva byt v stave spôsobilom na bývanie.
- 1.5 Nájomca sa s technickým stavom bytu oboznámil a akceptuje ho.

II.

Doba nájmu a rozsah užívania bytu

- 2.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od do
- 2.2 Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu. V prípade záujmu nájomcu o predĺženie zmluvy oznámi túto skutočnosť prenajíateľovi písomne najmenej 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 2.1 tejto zmluvy. Pri uzavretí novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku o predĺžení nájmu, nie je prenajíateľ viazaný sumou nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy a sumou úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu bodu 4.2 tejto zmluvy.
- 2.3 Nájomca je oprávnený užívať celý byt aj s príslušenstvom a vybavením bytu uvedenom v Preberacom protokole.
- 2.4 Nájomca je oprávnený užívať byt výhradne na účely bývania.

III.

Nájomné, zábezpeka a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie bytu je EUR (slovom:.....Eur) mesačne. Nájomné sa platí mesačne vopred, vždy k 15. dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, na ktorý sa platené nájomné vzťahuje, a to v hotovosti k rukám prenajímateľa / **bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy.** Ak je tento deň dňom pracovného pokoja alebo štátnym sviatkom, potom je nájomné splatné v prvý nasledujúci pracovný deň.
- Nájomné za prvé dva kalendárne mesiace (t.j. zaa200..)nájomu je splatné pri podpise tejto zmluvy. Prenajímateľ zároveň svojím podpisom potvrdzuje prijatie nájomného podľa predchádzajúcej vety.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli na zábezpeke vo výškeeur (slovom:.....eur), ktorá bude uhradená k rukám prenajímateľa pri podpise tejto zmluvy. Z poskytnutej zábezpeky sa po skončení nájomu uhradia prípadné škody na byte, jeho príslušenstve a vybavení zavinené nájomcom alebo osobami, ktoré s ním byt užívali. Pre tento prípad nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky s nárokom prenajímateľa na úhradu škody a tiež na nedoplatku na nájomnom, nedoplatku na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu. Ak nenastane žiadna okolnosť, ktorá by oprávňovala prenajímateľa započítať svoj nárok podľa tejto zmluvy do nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky, je prenajímateľ povinný nájomcovi zábezpeku vrátiť, a to najneskôr v lehote do 5 dní od protokolárneho odovzdania bytu prenajímateľovi.
- 3.3 Pri dlhodobom nájme, t.j. nájme trvajúcim dlhšie ako jeden rok, má prenajímateľ právo upraviť výšku nájomného úmerne k zvýšeniu ročnej miery inflácie určenej harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. O zvýšení nájomného je prenajímateľ povinný písomne informovať nájomcu v lehote minimálne jeden mesiac predtým, ako dôjde k úprave nájomného.
- 3.4 Platby súvisiace s prevádzkou domu (napr. osvetlenie spoločných častí domu a pod.) a príspevky do fondu opráv znáša prenajímateľ.
- 3.5 Ak nájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu o viac ako 5 dní po lehote ich splatnosti v zmysle bodov 3.1 a 4.2 tejto zmluvy, má prenajímateľ právo na úhradu poplatku z omeškania, a to vo výške 2,5 promile dlžnej sumy, najmenej **však 0,83 Eur** za každý i začatý mesiac omeškania v zmysle § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný si poplatok sám vypočítať a uhradiť súčasne s úhradou predmetnej platby.

IV.

Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 4.1 Náklady na paušálny mesačný nájom, spotrebu plynu, elektrickej energie, dodávku tepla a TUV, KTV, vodné, stočné adôsledne rozpísať..... nie sú súčasťou nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy (ďalej len „**plnenia poskytované s užívaním bytu**“).
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa bodu 4.1 tejto zmluvy mesačne vopred v paušálnej sume eur (slovom:..... eur). Nájomca je povinný hradiť zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu spolu s nájomným podľa bodu 3.1 tejto zmluvy, a to v hotovosti k rukám prenajímateľa/ **bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy.**
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že vyrovnanie prípadných nedoplatkov alebo preplatiek úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa skutočne spotreby vykonajú zmluvné strany na základe vyúčtovaní a zúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb, ktoré je prenajímateľ povinný nájomcovi predložiť najneskôr do 7 dní po doručení vyúčtovania jednotlivými dodávateľmi služieb.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to najneskôr v deň začiatku nájmu a v tomto stave ho udržiavať počas celej doby trvania tejto zmluvy. Stav bytu pri odovzdaní nájomcovi je uvedený v Preberacom protokole.
- 5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 5.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.4 Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené majú právo vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly užívania bytu. Vstup musí byť nájomcovi vopred oznámený a je možný iba v prítomnosti nájomcu, príp. osoby, ktorá s ním byt užíva. Inak môže prenajímateľ vstúpiť do bytu iba v naliehavých prípadoch, kedy môže byť ohrozený majetok prenajímateľa alebo život osôb užívajúcich byt. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, resp. osobám ním povereným vstup do bytu najneskôr do 3 dní od vyzvania.
- 5.5 Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe závady alebo nedostatky vzniknuté v byte alebo na jeho vybavení, ktoré vznikli bez zavinenia nájomcu a ktoré nájomcovi bránia riadne užívať byt alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený. V prípade nespĺnenia tejto povinnosti prenajímateľom môže nájomca odstrániť tieto závady alebo nedostatky v nevyhnutnej miere sám, po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, pričom je oprávnený od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 6 mesiacov od odstránenia závad, inak toto právo zanikne.
- 5.6 Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmovej zmluvy zabezpečiť nájomcovi náhradný byt, náhradné ubytovanie ani náhradný nájom/podnájom.
- 5.7 Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu, ktoré sú hradené z poistenia nájomcu podľa bodu 6.12 tejto zmluvy.
- 5.8 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1 Nájomca má právo užívať byt, jeho príslušenstvo a vybavenie, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Iná osoba ako nájomca má právo užívať byt iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ nie táto osoba nie je uvedená v Zozname osôb oprávnených užívať byt, ktorý ako príloha č. 2 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Nájomca nie je oprávnený v byte držať alebo chovať akékoľvek domáce zvieratá (pes, mačka a pod.).
- 6.2 Nájomca je povinný platiť nájomné podľa bodu 3.1 tejto zmluvy a úhrady na plnenia poskytované s užívaním nájmu, a to v lehote ich splatnosti podľa tejto zmluvy. Nájomca je tiež povinný vyrovnáť prípadné nedoplatky na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa bodu 4.3 tejto zmluvy ako aj uhradiť poplatok z omeškania podľa bodu 3.5 tejto zmluvy.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.
- 6.4 Nájomca smie dať byt alebo jeho časť do podnájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

- 6.5 Nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou bytu a drobné opravy súvisiace s užívaním bytu, ktoré stanovuje nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z. Ostatné náklady spojené s opravami bytu znáša prenajímateľ. Nájomca je povinný prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.6 Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, príp. byt iným spôsobom užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním byt obývajú alebo ho iným spôsobom užívajú.
- 6.7 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Súhlas prenajímateľa musí byť daný vopred a to v písomnej forme.
- 6.8 Nájomca je povinný odovzdať byt po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s ohľadom na obvyklé opotrebenie a zaväzuje sa uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.
- 6.9 Nájomca sa zaväzuje byt užívať riadne tak, aby svojím konaním nerušil práva ostatných nájomcov a vlastníkov bytov v bytovom dome, neznečisťoval a nepoškodzoval spoločné priestory bytového domu, byt, jeho príslušenstvo a vybavenie a dbal o jeho udržiavanie s náležitou starostlivosťou. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
- 6.10 **Nájomca je oprávnený nechať si v byte zriadiť, príp. aktivovať prípojku verejnej telefónnej siete ako aj prípojku káblového televízneho rozvodu. Náklady spojené so zriadením prípojky, resp. aktiváciou znáša nájomca.**
- 6.11 Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobil porušením svojich povinností podľa tejto zmluvy, resp. podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca zároveň súhlasí s tým, aby sa nárok prenajímateľa na náhradu škody započítal na jeho nárok na vrátenie zábezpeky podľa bodu 3.2 tejto zmluvy.
- 6.12 Nájomca je povinný poistiť si osobné veci a vlastné zariadenie bytu.
- 6.13 Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, dokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo alebo ak sa v dôsledku stavebných úprav v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.
- 6.14 Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje.
- 6.15 Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa bodov 6.13 a 6.14 tejto zmluvy treba uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, a to najneskôr do 6 mesiacov od odstránenia závad, inak toto právo zanikne.

VII.

Zánik nájmu bytu

- 7.1 Nájom bytu zaniká písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán. Nájom tiež zaniká uplynutím doby nájmu (ak nedošlo k dohode zmluvných strán o predĺžení doby nájmu).
- 7.2 Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať iba z dôvodov vymedzených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. Nájomca môže vypovedať zmluvu aj bez udania dôvodu.
- 7.3 Výpoveď prenajímateľa aj výpoveď nájomcu musí mať písomnú formu.

- 7.4 Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.5 Nájomca je povinný v čase výpovednej lehoty sprístupniť byt a strpieť obhliadku bytu ďalšími záujemcami, pričom sa zaväzuje k plnej súčinnosti. Termín obhliadky musí prenajímateľ nájomcovi vopred oznámiť.
- 7.6 Po ukončení nájmu je nájomca povinný sa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 2 dní odo dňa skončenia nájmu, z bytu vysťahovať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu. Nájomca je tiež povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kópie kľúčov od bytu ako aj spoločných priestorov bytového domu. O odovzdaní bytu sa spíše protokol, v ktorom musia byť zapísané všetky námietky prenajímateľa k stavu bytu, inak sa má za to, že byt bol odovzdaný riadne a bez väd.
- 7.7 Ak nájomca nevyprázdni byt podľa predchádzajúceho odseku, prenajímateľ je oprávnený v byte umiestnené hnutelné veci vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, s čím nájomca svojim podpisom na tejto zmluve vopred súhlasí.

VIII.

Zmluvná pokuta

- 8.1 V prípade porušenia povinnosti nájomcu uvedenej v druhej vete bodu 6.1 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške **50,- EUR (päťdesiat Eur)** za každý jednotlivý prípad porušenia povinnosti. V prípade porušenie povinnosti vypratať byt riadne a včas podľa tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli na osobitnej výške zmluvnej pokuty a to vo výške **50,- EUR (päťdesiat Eur)** za každý deň omeškania s vyprataním a odovzdaním bytu prenajímateľovi. Zmluvná pokuta podľa predchádzajúcich dvoch viet je splatná do 14 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty. Porušenie tejto povinnosti sa zároveň považuje za hrubé porušenie povinností nájomcu a je dôvodom na výpoveď zmluvy zo strany prenajímateľa na základe ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky s nárokom prenajímateľa na úhradu zmluvnej pokuty podľa tohto ustanovenia zmluvy.

IX.

Záverečné ustanovenia

- 9.1 Nájomca si je vedomý, že podpísaním tejto zmluvy mu nevzniká nárok na trvalý pobyt, na zabezpečenie náhradného bytu, náhradného ubytovania alebo náhradného nájmu/podnájmu po skončení tejto zmluvy.
- 9.2 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
- 9.3 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné prijímať iba po dohode všetkých účastníkov zmluvy a výlučne v písomnej forme.
- 9.4 Zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu a zaplatením prvého nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy.
- 9.5 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 9.6 Pokiaľ dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov, budú príslušné ustanovenia tejto dohody, ktorých sa zmena týka, upravené v súlade s touto zmenou, pričom ostatné zmluvné ustanovenia ostávajú v platnosti, pokiaľ by z dohody zmluvných strán alebo z povahy zmeny nevyplývalo niečo iné.
- 9.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu ju podpisujú.

Vdňa

Prílohy:

1. *Preberací protokol (vrátane zoznamu vecí a zariadení nachádzajúcich sa v byte)*
2. *Zoznam osôb oprávnených užívať byt*

.....
prenajímateľ

.....
nájomca