

Zmluva o nájme bytu
č. 1/2011
(§ 663 a nasl., § 685 a nasl. OZ)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Obec Podhorod', zastúpená Ing. Jaroslavom Mihal'ovom, starostom obce

Adresa: Podhorod' 112, 072 64

Bankové spojenie VÚB, a.s., pob. Michalovce **Číslo účtu: 310 22 552/0200** **IČO: 00325635**

a

Nájomca: Mikuláš Senič, nar.
Podhorod' 17, 072 64 Podhorod'

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

Čl. 1

Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania dvojizbový byt, nachádzajúci sa na 2 nadzemnom podlaží, súpisné číslo 17, v Podhorodi.

Čl. 2

Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie od **01.05.2011 do 30.04.2013**.

Čl. 3

Byt pozostáva z 2 obytných miestností, predsiene, kuchyne, kúpeľne, WC a pivnice nachádzajúcej sa v suteréne bytového domu. Výmera obytnej plochy bytu (obytných miestností) je 37,6 m², výmera príslušenstva bytu (vedľajších miestností) je 18,7 m².

Celková výmera bytu vrátane príslušenstva je 56,3 m².

Čl. 4

4.1 Predmetný byt sa nachádza v areáli Základnej školy v Podhorodi. V obytných miestnostiach sú parketové podlahy. V kuchyni a v kúpeľni je dlažbová podlaha. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. Nátery okien, dveri a tiež aj maľovka v celom byte sú staršie.

4.2 Nájomca sa so stavom bytu oboznámil na základe obhliadky dňa 29.04.2011.

Čl. 5

Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti majú právo na základe tejto zmluvy byt vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu užívať, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu a pri výkone svojich práv nebudú zasahovať do práv ostatných nájomcov, resp. vlastníkov bytov v bytovom dome.

Čl. 6

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi mesačné nájomné a služby poskytované s užívaním bytu vo výške **37,41 €** splatné **20. dňa za konkrétny mesiac**.
- 6.2 Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenájomca oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis.
- 6.3 Prenajíateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné v prípade, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po zvýšení príslušných úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu.

Čl. 7

- 7.1 Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak prenájomca napriek predchádzajúcemu upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Rovnako má právo na primeranú zľavu, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo ak sa poskytovali vadne a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo podstatným spôsobom.
- 7.2 Predchádzajúce upozornenie musí byť písomné a doručené prenájomcovi.
- 7.3 Právo na primeranú zľavu zanikne, ak sa neuplatnilo u prenájomca bezodkladne.

Čl. 8

- 8.1 Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu na svoj účet a svoje náklady vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo v byte spôsobených nájomcom alebo tretími osobami.
- 8.2 Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 8.3 Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.

Čl. 9

Nájomca nie je oprávnený dať byt bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu.

Čl. 10

- 10.1 Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
- 10.2 Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou dohodou alebo okamžitým odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.
- 10.3 Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä ak:
- nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu,
 - nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok,
 - nájomca dá byt do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa.
- 10.4 Nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
- 10.5 Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. 11

- 11.1 Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia čísľujú a označia dátumom.
- 11.2 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 11.3 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 11.4 Touto nájomnou zmluvou sa ruší v plnom rozsahu zmluva o nájme bytových priestorov č. 6/1999 (99/05614) uzavretá s OÚ v Sobranciach v znení neskorších dodatkov.
- 11.5 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
- 11.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Podhorodi 02.01.2012


prenajímateľ




nájomca