

Zmluva o nájme bytu
č. 2/2011
(§ 663 a nasl., § 685 a nasl. OZ)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: 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: PaedDr. Emília Drahňovská, [REDAKOVANÉ]
[REDAKOVANÉ]

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

Čl. 1

Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania dvojizbový byt, nachádzajúci sa na 1 nadzemnom podlaží, súpisné číslo 17, v Podhorodi.

Čl. 2

Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie **od 01.07.2011 do 30.06.2013**.

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, dverí a tiež aj maľovka v celom byte sú staršie.

4.2 Nájomca sa so stavom bytu oboznámil na základe obhliadky dňa 15.6.2011.

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 prenajímateľovi 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 prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis.

6.3 Prenajímateľ 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 prenajímateľ 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 prenajímateľovi.

7.3 Právo na primeranú zľavu zanikne, ak sa neuplatnilo u prenajímateľa 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 nesplnením 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 písomnou 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:
 - a) nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu,
 - b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - c) nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok,
 - d) 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 číslojú 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. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
- 11.5. 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 Podhorodí 30.06.2011

Ing. Jaroslav Mihaľov
prenajímateľ

PaedDr. Emília Drahňovská
nájomca