

N Á J O M N Á Z M L U V A

o nájme bytu, uzatvorená podľa § 685 a násl. I. ustanovení zákona č. 47/1992 Zb.
Občianskeho zákonníka medzi

Obcou Radôstka, zastúpenou Jaroslavom Fekulom, starostom obce

IČO: 00 314226

DIČ: 2020553205

č. účtu: IBAN SK88 5600 0000 0077 0011 7009 BIC kód banky KOMASK2X
Prima Banka Slovenko a.s.

a

**JAWOOS s.r.o. 02301 Oščadnica 1447 IČO: 50027603 DIČ: 2120157501 v zastúpení
Jakubom Vojtušom.**

Nájomná zmluva o nájom bytu sa uzatvára za nasledujúcich podmienok:

I.

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je užívanie **3** izbového bytu v Radôstke č. p. **404** č. bytu **A** o úžitkovej ploche **65,39** m².
2. Byt je zaradený do 1. kategórie a ktorý prenajímateľ touto zmluvou dáva o nájmu nájomcovi od 1. 4. 2016.
3. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu.
4. Predmetný byt sa nachádza v novostavbe domu a nie sú v ňom žiadne vady.

II.

Rozsah užívania

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt špecifikovaný podľa č. I. zmluvy v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
2. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady s bežnou údržbou si hradí sám nájomca.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívania bytu aj právo užívať spoločne priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a nebolo v rozpore s dobrými mravmi.
5. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa riadia ustanoveniami § 687 až 695 zákona č. 47/1992 Zb. Občianskeho zákonníka.

III. Doba užívania

1. Nájomná zmluva sa uzatvára: na dobu určitú od 1. 4. 2016 do 1. 4. 2018. Nájom bytu končí uplynutým doby na ktorú je zjednaný.
2. Nájom môže zaniknúť skôr ako je dohodnutá doba nájmu. V tomto prípade sa jeho zánik riadi ustanoveniami § 710 a 711 zák. č. 47/1992 Zb. Občianskeho zákonníka, t.j. písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a končí sa ku koncu kalendárneho mesiaca.
3. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v ako ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie
4. do stavu v ako ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo, a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
6. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise.
7. Prenajímateľ má právo ukončiť nájom i skôr ako je uvedené v odst. III. a to v prípade, že nájomca neuhradí nájomné a úhrady za plnenie spojené z užívaním bytu za obdobie viac ako 1 mesiac . V tomto prípade je dohodnutá výpovedná lehota 1 mesiac s čím nájomca podpísaním tejto zmluvy súhlasí

IV. Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním byt

1. Nájomné a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu bol stanovený ako preddavok v mesačných splátkach sumou **200,82, €**,
z toho:

nájomné	106,22, €
fond údržby a opráv	7,96, €
záloha elektrika	40, €
záloha vodné	6,64, €
záloha plyn	40, €

ktorý je potrebné zaplatiť do 15.dňa v každom kalendárnom mesiaci.

Vykurovanie : plynom, za odber plynu bude nájomca platiť zálohovo, odpis plynomeru sa bude uskutočňovať vždy ku poslednému dňu v mesiaci podľa skutočného stavu. Za odber vody nájomca bude platiť zálohovo Obecnému úradu v Radôstke, odpis vodomeru sa bude uskutočňovať tak, že odber vody bude merateľný vodomermom, ktorý je umiestnený samostatne pri byte a vždy ku poslednému dňu v mesiaci sa odpíše stav a množstvo x cena z 1 m3 podľa platných cien . Elektrická energia bude hradená zálohovo, odpis elektromerom sa bude uskutočňovať vždy ku poslednému dňu v mesiaci podľa skutočného stavu. Celkové vyúčtovanie sa uskutoční k 31.12. príslušného roka.

2. Spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, ako aj spôsob ich plnia sa riadiť všeobecné záväznými právnymi predpismi, najmä vyhláškou č. 15/1992 Zb. a smernicou MV a VP SR č. 8/2002.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, prípadne zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy /podľa zvyšovania cien energií/.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania 0,5 % za každý deň omeškania.
5. Nájomca s uvedenými podmienkami nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a podmienkami ich zmeny súhlasí.
6. Prenajímateľ zabezpečí vykonanie ročného vyučovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskoršie do troch mesiacov po ukončení vykurovacej sezóny a to spôsobom v súlade s príslušnými zákonnými ustanoveniami vyhlášky č. 15/1992 Zb. a nasled. ustanovení

V. Ďalšie zmluvné podmienky

1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, a ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú najmä povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely. So zariadením a vybavením bytu a domu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu, alebo neprimeranému opotrebovaniu, to platí aj pokiaľ ide o spoločné priestory domu.
2. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať aby sa v dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenájomateľa a to ani na svoj náklad. Ak tak urobí, prenájomateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu. Právo prenájomateľa vypovedať nájom tým nie je dotknuté.
4. Nájomca sa môže dohodnúť s iným nájomcom alebo nájomcami o výmene bytu len s písomným súhlasom prenájomateľa, a len za podmienok podľa ustanovení § 719 Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca hradí drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v rozsahu uvedenom príslušným právnym predpisom /vyhláška č. 45/ 1964 Zb. a násl./.. Ostatné opravy a náklady spojené s údržbou bytu hradí prenájomateľ, ak v nájomnej zmluve alebo v právnom predpise nie je uvedené inak, alebo ak sa nájomca a prenájomateľ pred vykonaním opráv a udržiavacích prác písomne nedohodnú inak.
6. Nájomca je povinný odstrániť na svoj náklad závady a poškodenia, ktoré v byte alebo dome spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak tak neurobí, prenájomateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo ktorých vykonanie zabezpečí prenájomateľ. Nájomca je povinný na požiadanie prenájomateľa

umožniť pracovníkom prenajímateľa prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác ako aj vykonanie kontroly, či nájomca byt riadne užíva v súlade s ustanoveniami nájomnej zmluvy. Toto právo prenajímateľovi vyplýva z ustanovenia § 665 Občianskeho zákonníka.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že opis príslušenstva a stavu bytu bude ako protokol o prevzatí bytu uvedený ako príloha č. I.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, platia medzi zmluvnými stranami ustanovenia zákona č. 47/1992 Zb. Občianskeho zákonníka a všeobecne záväzných predpisov.
2. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden nájomca. Všetky rovnopisy majú platnosť originálu.
3. Na znak súhlasu s horeuvedeným obsahom nájomnej zmluvy ju zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.
4. Platnosť a účinnosť nadobúda nájomná zmluva podpisom oboch zmluvných strán.

V Radôstke dňa 30.04.2016

.....
nájomca

.....
Jaroslav Fekula