Z: 3.7.2019

NÁJOMNÁ ZMLUVA

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

medzi

Prenajímateľom:
Obcou Radôstka, zastúpenou Jaroslavom Fekulom, starostom obce
IČO: 00314226
DIČ: 000314226
Číslo účtu: SK88 5600 0000 0077 0011 7009 vedenom v Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Čadca
ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „**Prenajímateľ**")

a

Nájomcom:
Ján Repka, rod. Repka, nar. 19.06.1998, r.č. 980619/6224, č. OP. EJ 713271 trvale bytom [redacted] č. [redacted] čan [redacted] ďalej len „Nájomca")

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. **64, KN 404,** č. bytu **D** o úžitkovej ploche **80** m^2.
2. Byt je zaradený do 1. kategórie a ktorý prenajímateľ touto zmluvou dáva do nájmu nájomcovi od **04. 07. 2019** do **04. 09. 2019.**
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 **04. 07. 2019** do **04. 09. 2019**. Nájom bytu končí uplynutím doby na ktorú je zjednaný.
2. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
3. 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.
4. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise.
5. Prenajímateľ má právo ukončiť nájom i skôr ako ju 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 alebo v lehote do 2 mesiacoch od uzatvorenia zmluvy neprevedie u dodávateľov energií elektromer a plynomer na svoje meno. 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 bytu

1. Nájomné a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu bola stanovená ako **preddavok mesačnej splátky** sumou **209,15 EUR**, z toho:

nájomné	116,18
fond údržby a opráv	7,97
záloha na vodu	5,00
záloha na elektrickú energiu	40,00
záloha na plyn	40,00,

nájomca uhradil nájom dňa 03. 07. 2019 vo výške dvoch mesačných nájmoch a to 418,30 € (slovom štyristoosemnásť eur a 13 centov) v hotovosti do pokladne obce

2. Spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, ako aj spôsob ich plnenia sa riadi 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 dohodnutého termínu, nájomná zmluva zaniká.
5. Nájomca s uvedenými podmienkami nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a podmienkami ich zmeny súhlasí.
6. Prenajímateľ zabezpečí vykonanie vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskoršie do jedného mesiaca po ukončení vykurovacej sezóny a to spôsobom v súlade s príslušnými zákonnými ustanoveniami vyhlášky č. 15/1992 Zb. a nasl. 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 prenajímateľa a to ani na svoj náklad. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu. Právo prenajímateľa vypovedať nájom tým nie je dotknuté.
4. Nájomca sa môže dohodnúť s iným nájomcom alebo nájomcami o výmene bytu len s písomným súhlasom prenajímateľa, 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 prenajímateľ, ak v nájomnej zmluve alebo v právnom predpise nie je uvedené inak, alebo ak sa nájomca a prenajímateľ 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, prenajímateľ 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 prenajímateľ. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa 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, zariadenia a stavu bytu bude vyhotovený ako protokol s fotodokumentáciou a bude súčasťou protokolu o prevzatí bytu uvedený ako príloha č. 1 k zmluve.

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 obsahom nájomné zmluvy ju zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.
4. Platnosť a účinnosť nadobúda nájomná zmluva podpisom oboch zmluvných strán a zverejnením na webovej stránke obce.

V Radôstke dňa 03.07.2019

Ján Repka a Veronika Martikánová,
nájomcovia

.....

Jaroslav Fekula

.....

RADÔSTKA

OBEC