

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „**Zákon**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi týmito zmluvnými stranami

Prenajímateľ: [.]

trvale bytom: [.]

dátum narodenia: [.]

tel. číslo: [.]

email: [.]

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca: [.]

trvale bytom: [.]

dátum narodenia: [.]

tel. číslo: [.]

email: [.]

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len ako „**Zmluvné strany**“ alebo samostatne „**Zmluvná strana**“)

PREAMBULA

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu číslo [.] o celkovej ploche [.] m² nachádzajúceho sa na [.] nadzemnom podlaží v bytovom dome v [.] na ulici [.] (ďalej len „**Bytový dom**“), vchod [.] , súpisné číslo [.] , evidovaný Okresným úradom [.] , katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. [.] , katastrálne územie [.] , obec [.] , okres [.] . K bytu prislúcha spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve Bytového domu vo výške [.] . (Byt pozostáva z [.] izieb (obývačka s spálňa) a príslušenstva (hala, kúpeľňa, WC a kuchyňa); opis stavu Bytu, opis príslušenstva a vybavenia Bytu, ako aj opis závad Bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, ktoré sú Prenajímateľovi známe v čase uzavretia Zmluvy, ako aj súpis inventára Bytu tvorí Prílohu č. 2 Zmluvy (ďalej len „**Byt**“).

1 PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Predmetom tejto Zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán súvisiacich s nájmom Bytu.
- 1.2 Prenajímateľ týmto prenecháva Byt Nájomcovi za dohodnuté nájomné na účely bývania a Nájomca tento od Prenajímateľa za uvedeným účelom preberá. Nájomca je oprávnený využívať Byt v celom rozsahu. Nájomca vyhlasuje, že bude Byt užívať na bývanie pre seba. Nájomca pred podpisom tejto

Zmluvy vykonal obhliadku Bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, ako aj spoločných častí, zariadení a príslušenstva Bytového domu a potvrdzuje, že Byt, jeho príslušenstvo a vybavenie, ako aj spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo Bytového domu sa nachádza v stave spôsobilom na riadne užívanie.

- 1.3 V zmysle ust. § 703 a 704 Občianskeho zákonníka vzniká/nevzniká uzavretím tejto Zmluvy spoločný nájom Bytu manželmi. Spoločným nájomcom je manžel/manželka: [.]
- 1.4 Prenajímateľ berie na vedomie, že v čase uzavretia tejto Zmluvy žije s Nájomcom - spoločnými nájomcami v spoločnej domácnosti ďalších [.] osôb a iba tieto sú počas doby nájmu oprávnené s Nájomcom / spoločnými nájomcami užívať predmet nájmu podľa tejto Zmluvy, a to:

Číslo	Meno a Priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k Nájomcovi	Poznámka

2 DOBA NÁJMU

- 2.1 Nájom podľa tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od [.] do [.]
- 2.2 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Byt Nájomcovi najneskôr dňa [.] na základe preberacieho protokolu, v ktorom sa opíše stav Bytu a všetkého zariadenia, ako aj stav meračov spotreby energií a dodávaných médií, čo Zmluvné strany potvrdia svojím podpisom.
- 2.3 Po skončení nájmu Bytu Nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

3 VÝŠKA NÁJOMNÉHO

- 3.1 Výška nájomného za užívanie Bytu bola stanovená na základe dohody oboch Zmluvných strán nasledovne:
- 3.1.1 nájomné za jeden (1) mesiac nájmu bude výške [.],- EUR mesačne (ďalej len „**Nájomné**“).
- 3.2 Spolu s Nájomným bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi tiež platbu na prevádzkové náklady spojené s užívaním Bytu (poplatky za služby):
- 3.2.1 [.]
- 3.2.2 [.]
- 3.2.3 [.]

Výška mesačnej úhrady za prevádzkové náklady spojené s užívaním Bytu (ďalej len „preddavok“) je vo výške [.],- EUR mesačne a je určená tak, aby pokryla predpokladané náklady a výdavky spojené so správou a prevádzkou Bytu a správou a údržbou spoločných častí a zariadení Bytového domu a príslušenstva Bytového domu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku preddavku.

Vyúčtovanie medzi celkovou výškou uhradených preddavkov za služby spojené s užívaním Bytu a skutočnými nákladmi na správu a prevádzku Bytu a správou a údržbou spoločných častí a zariadení Bytového domu a príslušenstva Bytového domu doručí Prenajímateľ Nájomcovi (ďalej len „**vyúčtovanie**“), najneskôr do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka.

Nedoplatok z vyúčtovania je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy, prípadne na iný účet, ktorý Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi (ďalej len „**Účet Prenajímateľa**“) v lehote 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Nájomcovi. Preplatok z ročného vyúčtovania je povinný Prenajímateľ poukázať na účet Nájomcu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Prenajímateľovi. V prípade reklamácie vyúčtovania táto lehota začína plynúť odo dňa doručenia vybavenia reklamácie správcom Bytového domu. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uspokojiť svoju pohľadávku voči Nájomcovi a započítať si prípadný dlh Nájomcu voči jeho prípadnému preplatku z ročného vyúčtovania.

Preddavok je splatný spolu s platbou za Nájomné tak ako je uvedené v bode 4.1 nižšie.

- 3.3 Úhrady za dodávky ďalších energií (plyn, elektrická energia do Bytu, úhrada za teplo) bude Nájomca hradíť priamo jednotlivým dodávateľom. Nájomca je povinný sa prihlásiť ako odberateľ dodávateľom bezodkladne po podpise tejto Zmluvy a Prenajímateľ je povinný mu v tomto poskytnúť potrebnú súčinnosť.
- 3.4 Spolu so splátkou Nájomného špecifikovanou v bode 4.1.1 Zmluvy sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi v hotovosti peňažnú zábezpeku vo výške [•] násobku mesačného Nájomného, t.j. vo výške EUR [•] (ďalej len „**Zábezpeka**“). Prenajímateľ má právo použiť Zábezpeku výlučne na prípadné nedoplatky na Nájomnom, úhradách za plnenia poskytované s užívaním Bytu a príslušenstva a ďalších dohodnutých poplatkoch spojených s užívaním Bytu, z dôvodu spôsobenej škody na Byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním Bytu, ako aj na úhradu prípadných neodstránených škôd, spôsobených v Byte Nájomcom a na úhradu vynaložených nákladov podľa bodu 5.6 Zmluvy, ako aj na odstránenie prípadných škôd a iných nedostatkov zistených pri ukončení nájmu. V prípade použitia Zábezpeky alebo jej časti Prenajímateľom je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi výšku použitej Zábezpeky a preukázať Nájomcovi účel jej použitia bez zbytočného odkladu a Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote jedného mesiaca odo dňa doručenia takéhoto oznámenia Prenajímateľa, doplatiť Zábezpeku do plnej výšky ako je dohodnuté v tomto bode Zmluvy. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať a vrátiť Nájomcovi zostatok Zábezpeky do šesťdesiatich dní odo dňa skončenia doby nájmu podľa Zmluvy. Po skončení nájomného pomeru podľa tejto Zmluvy je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote dvoch (2) mesiacov odo dňa, keď nájomca vypratal Byt a vysporiadal s Prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným pomerom.

4 SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť Nájomné za užívanie Bytu Prenajímateľovi nasledovne:
- 4.1.1 prvé Nájomné a úhrady súvisiace s prevádzkou Bytu podľa bodu 3.2 Zmluvy za obdobie od [•] do [•] vo výške spolu [•],- EUR uhradí Nájomca v hotovosti k rukám Prenajímateľa v deň podpisu Zmluvy oboma Zmluvnými stranami;
- 4.1.2 splátky Nájomného a úhrady súvisiace s prevádzkou Bytu podľa bodu 3.2 Zmluvy za ďalšie obdobia nájmu, počnúc Nájomným od [•] bude Nájomca uhrádzať do 5. dňa aktuálneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné a úhrady súvisiace s prevádzkou Bytu podľa bodu 3.2 Zmluvy platia, a to v dohodnutej výške na Účet Prenajímateľa.
- 4.2 Nájomné a úhrady súvisiace s prevádzkou Bytu sa považuje za uhradené okamihom jeho pripísania na Účet Prenajímateľa.

5 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 5.1 Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku Bytu minimálne jeden krát polročne / mesačne po predchádzajúcom ohlásení a v sprievode Nájomcu počas doby nájmu, a to aj v sprievode iných osôb nevyhnutných na dosiahnutie účelu oznámeného Nájomcovi, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Bytu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd ako aj iných potrebných prác. V prípade živeľnej pohromy alebo dlhodobejšej neprítomnosti alebo nedostupnosti Nájomcu má Prenajímateľ právo vstupu do Bytu aj bez predchádzajúceho ohlásenia. V prípade, ak Nájomca odoprie Prenajímateľovi jeho právo vykonať prehliadku Bytu dvakrát po sebe, má Prenajímateľ právo vstupu do Bytu aj bez predchádzajúceho ohlásenia.
- 5.2 O potrebe opráv a úprav v Byte sú Nájomca ako i Prenajímateľ povinný informovať druhú stranu v dostatočnom časovom predstihu a bez zbytočného odkladu tak, aby druhá strana mohla urobiť všetky nevyhnutné úkony k riadnemu zabezpečeniu predmetných opráv a úprav.
- 5.3 Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený prenechať Byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 5.4 Nájomca je povinný zdržať sa konania, ktorým by rušil nad mieru primeranú pomerom ostatné osoby bývajúce v Bytovom dome alebo v jeho susedstve.
- 5.5 Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy ani iné zmeny v Byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, ak Prenajímateľ udeľí Nájomcovi písomný súhlas na stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v Byte, Nájomca nie je oprávnený požadovať od Prenajímateľa úhradu (nákladov a ani protihodnotu) toho, o čo sa zvýšila hodnota Bytu.
- 5.6 Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady na bežnú údržbu a drobné opravy Bytu ich vybavenia a zariadenia, v prípade, ak náklady na takéto opravy alebo údržbu nepresahujú 50,- EUR pre každý jednotlivý prípad. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby Bytu má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu a požadovať od Nájomcu náhradu.
- 5.7 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, na ktoré je povinný Prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vyplývajú z nesplnenia tejto povinnosti.

6 SKONČENIE NÁJMU

- 6.1 Nájom Bytu podľa Zmluvy zaniká:

- 6.1.1 písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom;
 - 6.1.2 uplynutím doby nájmu podľa bodu 2.1 Zmluvy;
 - 6.1.3 písomným odstúpením od Zmluvy Prenajímateľom za podmienok uvedených v bode 7.2 Zmluvy;
 - 6.1.4 uplynutím výpovednej doby v prípade písomnej výpovede Prenajímateľa z dôvodov vymedzených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka;
 - 6.1.5 zánikom predmetu nájmu.
- 6.2 Prenajímateľ môže kedykoľvek písomne odstúpiť od Zmluvy, ak Nájomca užíva Byt takým spôsobom, že na Byte vzniká škoda, alebo že hrozí škoda a Nájomca si neplní svoje povinnosti podľa Zmluvy. Prenajímateľ môže od Zmluvy odstúpiť tiež v prípade, ak Nájomca užíva Byt v rozpore so Zmluvou (t.j. Byt užívajú na bývanie inej osoby ako tie, ktoré sú určené v tejto Zmluve alebo Byt je užívaný na iný účel ako bývanie). Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť tiež v prípade, ak je Nájomca v omeškaní s úhradou Nájomného alebo prevádzkových nákladov podľa bodu 3.3 Zmluvy v trvaní viac ako tridsať (30) kalendárnych dní
- 6.3 Podľa dohody Zmluvných strán dva (2) mesiace pred skončením dohodnutej doby nájmu podľa bodu 2.1 Zmluvy je Nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenajatie v miere nevyhnutnej prehliadku Bytu v prítomnosti Prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Prenajímateľ má povinnosť rešpektovať Nájomcove právo na súkromie.
- 6.4 V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajatý Byt, na vlastné náklady opraviť a odstrániť akékoľvek škody a vrátiť Byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pri skončení nájmu bude spísaná zápisnica o odovzdaní podpísaná oboma Zmluvnými stranami.
- 6.5 V prípade, ak Nájomca nesplní riadne a včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z bodu 6.4 Zmluvy, Prenajímateľovi vzniká nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 30,- EUR za každý, aj začatý deň omeškania so splnením tejto povinnosti. Zmluvná pokuta je splatná na základe výzvy Prenajímateľa, a to v lehote desiatich (10) kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy na úhradu zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody prevyšujúcej zmluvnú pokutu. Prenajímateľ má ďalej právo vypratať prenajatý Byt, vykonať opravy a odstránenie škôd na náklady Nájomcu.

7 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, vyhlasujú, že jej ustanoveniam rozumejú, že ju uzatvárajú slobodne a bez nátlaku a že je pre nich vzájomne výhodná, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto Zmluve.
- 7.2 Zmluvné strany dávajú si navzájom, ako i osobe, ktorá Zmluvu spísala, súhlas so spracovaním osobných údajov účastníkov Zmluvy uvedených v tejto Zmluve v zmysle § 11 a ostatných ustanovení zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a to na účely spísania tejto Zmluvy, jej evidovania, jej predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o nej a na jej základe rozhodovať alebo overovať jej údaje. Pri spísaní tejto Zmluvy boli použité tieto osobné údaje: meno, priezvisko, dátum narodenia, trvalé bydlisko, štátna príslušnosť. Doba platnosti použitia osobných údajov účastníkov tejto Zmluvy je obmedzená na dobu trvania nájmu. Súhlas je vyjadrený podpismi Zmluvných strán na tejto Zmluve.
- 7.3 Pokiaľ niektoré ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nespôsobuje

to neplatnosť alebo neúčinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. Ak je to nevyhnutné pre riadnu realizáciu Zmluvy, Zmluvné strany sa v prípade podľa predchádzajúcej vety tohto odseku zaväzujú bezodkladne začať rokovania a následne uzavrieť dohodu o nahradení neplatného alebo neúčinného ustanovenia takým ustanovením, ktoré je svojím obsahom a účelom najbližšie neplatnému alebo neúčinnému ustanoveniu.

7.4 Táto Zmluva sa riadi platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, prípadné spory z nej vyplývajúce budú Zmluvné strany riešiť cestou zmiernu a keď tento nebude možné docieľiť, rozhodne medzi nimi príslušný súd.

7.5 Táto Zmluva bola vyhotovená v slovenskom znení v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom rovnopise pre Prenajímateľa a jednom rovnopise pre Nájomcu.

7.6 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.

7.7 Prílohami k tejto Zmluve sú:

Príloha č. 1: opis stavu Bytu, opis príslušenstva a vybavenia Bytu, ako aj opis závad Bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, ktoré sú Prenajímateľovi známe v čase uzavretia Zmluvy, ako aj súpis inventára Bytu.

V [•], dňa [•]

Prenajímateľ

Nájomca

[•]

[•]

Príloha č. 1
k zmluve o nájme bytu č. [.] zo dňa [.]

OPIS STAVU BYTU, OPIS PRÍSLUŠENSTVA A VYBAVENIA BYTU, AKO AJ OPIS ZÁVAD BYTU,
JEHO PRÍSLUŠENSTVA A VYBAVENIA, KTORÉ SÚ PRENÁJÍMATEĽOVI ZNÁME V ČASE UZAVRETIA ZMLUVY, AKO
AJ SÚPIS INVENTÁRA BYTU

[.]. Prenajímateľovi nie sú v čase uzavretia Zmluvy známe žiadne závady Bytu, jeho príslušenstva a vybavenia
v Byte]

