**ZMLUVA O NÁJME BYTU**

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami

**Prenajímateľ:**

..........................................

..........................................

..........................................

(ďalej len ako *„prenajímateľ“*)

**a**

**Nájomca:**

..........................................

..........................................

..........................................

(ďalej len „*nájomca*“)

**I.**

**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom ..... izbového bytu na ............. ulici č. .................., a to byt č. ........ na ........ poschodí, vchod č. ........, bytového domu súp. č. ........ nachádzajúceho sa na parcele reg. „C“ KN č. ........ - Zastavané plochy a nádvoria, evidovaný na liste vlastníctva č. ........, katastrálne územie ........, obec: ........, okres: ........ (ďalej len „Byt“).
2. Byt pozostáva z ...... izieb, kuchyne, predsiene, WC, kúpeľne a pivnice. Predmetný byt ako aj príslušné zariadenie, a to: umývadlo, vaňa, WC misa, kuchynská linka, plynový šporák, vodovodné batérie, pohovka, manželská posteľ, konferenčný stolík a televízny stolík sú v čase odovzdania vo funkčnom stave a bez zjavných nedostatkov.
3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Byt výlučne na účely bývania, Nájomca sa zaväzuje užívať Byt len na dohodnutý účel. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Byt v celom rozsahu.
4. Nájomca zaväzuje, že v Byte sa počas platnosti tejto zmluvy bude zdržiavať výlučne on a …………………………………….
5. Nájomca sa so stavom prenajímaného Bytu oboznámil a bez závad ho preberá do svojho užívania. Prenajímateľ nezamlčal žiadne súvislosti týkajúce sa technického stavu Bytu, na ktoré by mal upozorniť Nájomcu a prehlasuje, že mu nie sú známe žiadne závady, ktoré by bránili užívaniu Bytu. Nájomca má popri práve užívať Byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu.
6. V deň odovzdania Bytu Nájomcovi zmluvné strany podpíšu protokol o odovzdaní Bytu do nájmu, v ktorom bude uvedený stav meračov energií a opis vybavenia (zariadenia) Bytu. Uvedený protokol tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.

### II.

**Nájomné, úhrady za služby spojené s nájmom, depozit**

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške ...............,- EUR, ktoré sa Nájomca zaväzuje platiť, a to do 15. dňa v mesiaci za ktorý sa nájomné platí, na účet Prenajímateľa – č. účtu: ....................................... Prvé nájomné je Nájomca povinný uhradiť do ................
2. V cene nájomného je zahrnutá aj suma úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, najmä plyn, elektrická energia, pitná voda, TÚV, digitálna TV, rozhlas, internet, fond údržby a opráv. Preplatky alebo nedoplatky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu bezodkladne vyúčtuje Prenajímateľ Nájomcovi po tom, ako mu budú od dodávateľov týchto služieb tieto preplatky alebo nedoplatky vyúčtované a to aj po skončení dohodnutej doby nájmu. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi nedoplatky, prípadne je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi eventuálny preplatok, v závislosti od výsledku vyúčtovania a to v lehote 15 dní od doručenia konkrétneho vyúčtovania.
3. Nájomca dňa ............... uhradil Prenajímateľovi peňažnú zábezpeku (depozit) vo výške ...............,- Eur. Depozit slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť depozitu do 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, po tom čo nájomca vypratal byt a vysporiadal s Prenajímateľom jeho nároky súvisiace s nájomným vzťahom.
5. V prípade ak dôjde k čerpaniu depozitu Prenajímateľom počas trvania nájomného vzťahu, je Nájomca povinný do 15 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa doplatiť použitú časť depozitu tak, aby bol depozit vo výške podľa ods. 3 tohto článku zmluvy.
6. Na zabezpečenie Nájomného má Prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnuteľným veciam, ktoré sú v Predmete nájmu a patria Nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Ak sa Nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci, napriek tomu, že Nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže Prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom alebo súdnym exekútorom, alebo musí veci vydať.

### III.

**Práva a povinnosti**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívať Byt za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu prístup do Bytu za jeho účasti na kontrolu technického stavu bytu a zariadenia. Termín prístupu prenajímateľ dohodne s nájomcom minimálne jeden pracovný deň vopred.
4. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dodržiavať domový poriadok a konať tak, aby pri užívaní Bytu nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov a nájomcov bytového domu pri výkone ich práv.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv a prác, ktoré má urobiť Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá mu nesplnením tejto povinnosti vznikla a je povinný ju v plnom rozsahu uhradiť Prenajímateľovi.
6. Drobné opravy v sume do 100 EUR v Byte ako aj náklady spojené s bežnou údržbou Bytu uhrádza Nájomca. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Bytu, má Prenajímateľ tak právo urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na náklady Nájomcu sám.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní Bytu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv spojených s riadnym užívaním bytu.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte on sám, alebo tí, ktorí s ním v Byte bývajú alebo ktorým umožnil prístup do Bytu. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť na náklady Nájomcu sám.
9. Nájomca je povinný bezodkladne a v plnom rozsahu uhradiť Prenajímateľovi preukázateľné škody, ktoré spôsobil na Byte, jeho zariadení a spoločných priestoroch v dome.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v Byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
11. Nájomca nesmie prenechať byt do podnájmu tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby sa v Byte nezdržiavali žiadne iné osoby, s výnimkou osôb v súlade s touto zmluvou.
12. Nájomca nie je oprávnený držať a chovať v Byte žiadne zvieratá, akéhokoľvek druhu a nie je oprávnený v Byte fajčiť.
13. Ak nájomné alebo úhrady za služby spojené s nájmom nie sú zaplatené riadne a včas, môže Prenajímateľ zadržať veci, ktoré sa nachádzajú v prenajatom Byte a patria Nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, Prenajímateľ však do ôsmich dní od zadržania vecí musí žiadať o ich súpis osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Nájomca je si vedomý tohto oprávnenia Prenajímateľa a zaväzuje sa poskytnúť súčinnosť pri uplatňovaní tohto práva Prenajímateľom.

### IV.

**Doba trvania zmluvy**

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to od ............... do .................... / neurčitú.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že trvanie tejto zmluvy sa môže skončiť

a) uplynutím doby nájmu,

b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,

c) výpoveďou nájomcu z akéhokoľvek dôvodu,

d) výpoveďou prenajímateľa za podmienok stanovených v zákone a to ku dňu podpisu tejto zmluvy z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, teda, ak

- prenajímateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov,

- nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný,

- nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

- je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

- nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,

- nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,

d) odstúpením nájomcu, ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane neskôr nespôsobilým na dohodnuté užívania, ak sa tak stalo bez toho, že by Nájomca porušil svoju povinnosť.

1. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
2. V prípade skončenia trvania tejto zmluvy je Nájomca povinný vypratať Byt najneskôr nasledujúci pracovný deň po skončení trvania tejto zmluvy. Vypratanie Bytu vykoná Nájomca na svoje náklady.
3. V deň skončenia nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Byt v stave, v akom ho prevzal, s vybavením a zariadením akým ho prevzal pri začiatku nájmu, s prihliadnutím na primerané opotrebovanie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
4. Ak nájomca Byt neodovzdá Prenajímateľovi v deň skončenia nájmu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške: 50,- EUR za každý deň omeškania s odovzdaním Bytu po skončení nájmu.

### V.

**Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania zmluvnými stranami.
2. V prípade potreby doručenia písomností druhej zmluvnej strane sa doručuje buď osobne alebo prostredníctvom iného subjektu na adresu uvedenú pri označení druhej zmluvnej strany v tejto zmluve, pokiaľ dotknutá zmluvná strana neoznámi písomne druhej zmluvnej strane zmenu adresy na doručovanie. Doručenie písomnosti nastáva dňom jej prevzatia subjektom, ktorý je oprávnený preberať za zmluvnú stranu doporučené poštové zásielky. Písomnosť sa považuje za doručenú aj dňom uloženia zásielky z dôvodu prekážky v doručení na strane adresáta u subjektu, ktorý je povinný ju doručiť. Zásielka sa považuje za doručenú aj dňom kedy ju adresát odmietol prevziať.
3. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán očíslovanými dodatkami k tejto zmluve.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch origináloch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden originál zmluvy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa so zmluvou dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu, bez nátlaku a v slobodnej vôli túto zmluvu podpísali.

V ..................... dňa ........................

………………………………………… …………………………………………

**Prenajímateľ** **Nájomca**

**Príloha č. 1 - Protokol o odovzdaní Bytu do nájmu**

k ZMLUVE O NÁJME BYTU

uzavretej dňa ...................... medzi

**Prenajímateľ:**

..........................................

..........................................

..........................................

(ďalej len ako *„prenajímateľ“*)

**a**

**Nájomca:**

..........................................

..........................................

..........................................

(ďalej len „*nájomca*“)

Nájomca svojim podpisom na tomto protokole potvrdzuje, že dňom jeho podpisu prevzal byt za stavu a so zariadením, ako je uvedené v tomto protokole.

**Dátum odovzdania:** ..........................................

**Stav elektromeru:** ..........................................

**Stav plynomeru:** ..........................................

**Stav vodomeru:** ..........................................

**Kľúče od domu (počet v ks):** ..........................................

**Zariadenie bytu:**

**Kuchyňa:**

* *sada tanierov – ...... ks*
* *sada šálok – .... ks*
* *hrnčeky – ..... ks*
* *poháre – ..... ks*
* *rýchlovarná kanvica*
* *hrnce – ..... ks*
* *sada príborov – ....... ks*
* *chladnička*
* *jedálenský stôl + ..... stoličky*

**Obývacia izba:**

* *sedacia súprava*
* *konferenčný stôl*
* *sektorový nábytok – ..... ks*
* *televízor*
* *koberec*
* *obrazy ..... ks*

**Spálňa:**

* *manželská posteľ – 1 ks*
* *vankúš – .... ks, paplón – ...... ks*
* *nočný stolík – 1 ks*
* *luster – 1 ks*
* *koberec*

**Iné:**

.......................................... .......................................... .......................................... .......................................... .......................................... .......................................... .......................................... .......................................... .......................................... .......................................... .......................................... ..........................................

V ..................... dňa ........................

………………………………………… …………………………………………

**Prenajímateľ** **Nájomca**