**Nájomná zmluva**

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

**Prenajímateľ:**

Meno a Priezvisko : ........................................................................

Bydlisko: ........................................................................

Dátum narodenia: ........................................................................

Číslo účtu: ........................................................................

Banka: ........................................................................

(ďalej len **„Prenajímateľ“**)

**a**

**Nájomca:**

Meno a Priezvisko: ........................................................................

Bydlisko: ........................................................................

Dátum narodenia: ........................................................................

Číslo účtu: ........................................................................

Banka: ........................................................................

(ďalej len **„Nájomca“**)

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „Zmluva“):

**Článok I**

**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom
2. ....... *(uviesť počet izieb bytu, napr. 1)* -izbového bytu číslo ............, ktorý sa nachádza na .............. *(uviesť číslo podlažia, napr. piatom)* nadzemnom podlažív bytovom dome so súp. č. ............, na ulici ......................... *(uviesť ulicu)* v ......................... *(obec, mesto)* (ďalej len „byt“). Bytový dom je postavený na pozemku parcela registra ... *(C/E)* s parc. č.: .........................., druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. ......................... pre katastrálne územie ........................., vedenom Okresným úradom ........................., katastrálny odbor,

(ďalej len „**Predmet nájmu**“).

*Poznámka: ak vám nie sú známe potrebné informácie o predmetnej nehnuteľnosti môžete ich zistiť na príslušnom Okresnom úrade, katastrálnom odbore, alebo na portáli* [*http://www.katasterportal.sk*](http://www.katasterportal.sk/)

**Článok II**

**Opis bytu**

1. Byt pozostáva z ......... *(uviesť počet obytných miestností v byte; za obytnú miestnosť sa považuje najmä obývacia miestnosť, spálňa a ostatné obdobné izby)* obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je ......................... *(uviesť príslušenstvo bytu, napr. kuchyňa, hala, chodba, kúpeľňa, WC, pivničná kobka a pod.)*. K bytu prislúcha aj (balkón/loggia/terasa) o výmere...... m2.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu (bez plochy balkónu/loggie/terasy) je ......... m2.
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to ......................... (*uviesť vybavenie bytu,* napr*. kuchynská linka, plynový sporák, vstavané skrine, rohová sedačka, stoličky 4 ks, stôl, nočný stolík, manželská posteľ a pod.)*.

**Článok III**

**Doba nájmu**

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi Predmet nájmu v celom rozsahu na dobu určitú, a to na obdobie...... *(6 mesiacov, 1 roka, 2 rokov a pod.)* od ............................... do ....................................... / na dobu neurčitú.

**Článok IV**

**Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške .........................,– € mesačne, slovom ......................... .
2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi okrem nájomného aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a jeho príslušenstva. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu zahŕňajú všetky poplatky za odber studenej a teplej vody, poplatky za spotrebu plynu, poplatky za spotrebu elektrickej energie a poplatky za vykurovanie bytu počas trvania nájmu.
3. Výška paušálnych úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu je zmluvnými stranami dohodnutá v sume .........................,– € mesačne, slovom ......................... .
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ uskutoční každý rok trvania nájmu ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu podľa skutočnej spotreby jednotlivých médií v byte počas trvania nájmu. V prípade, ak bude súčet poplatkov za skutočnú spotrebu jednotlivých médií v byte prevyšovať výšku zaplatených paušálnych úhrad za rovnaké obdobie, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi doplatok, ktorý sa rovná tomuto rozdielu. V prípade, ak bude súčet poplatkov za skutočnú spotrebu jednotlivých médií v byte nižší ako zaplatené paušálne úhrady za rovnaké obdobie, prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok, ktorý sa rovná tomuto rozdielu. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie vždy po tom, ako dostane od správcu bytového domu a príslušných dodávateľov informáciu o spotrebe jednotlivých médií za predmetné obdobie.
5. V prípade skončenia nájmu uskutoční prenajímateľ vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu ku dňu skončenia nájmu. Ustanovenie bodu 4. sa aplikuje primerane.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné a paušálne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu ......................... (*v hotovosti / bezhotovostne*, *prevodom na účet prenajímateľa, č. účtu: .........................)*. Nájomné a paušálne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne vopred, najneskôr k 15. dňu mesiaca predchádzajúcemu mesiacu, za ktorý sa úhrada uskutočňuje.

**Článok V**

**Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.
3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné úpravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
6. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu.
7. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami, ak sa na tom s prenajímateľom pred uskutočnením zmien písomne nedohodol.

**Článok VI**

**Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. V prípade hroziacej škody je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu, za účelom vykonania opatrení potrebných na zamedzenie hroziacej škody alebo zmenšenie jej následkov.
3. O odovzdaní a prevzatí bytu a zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1. *(vzor protokolu môžete nájsť na stiahnutie na portáli onlinezmluvy.sk)*
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

**Článok VII**

**Skončenie nájmu**

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou zmluvy jednou zo zmluvných strán. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v ust. § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.

**Článok VIII**

**Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných, číslovaných dodatkov.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, na znak čoho ju podpisujú.

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

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

prenajímateľ nájomca

Príloha č.1: Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu