

ZMLUVA

o nájme bytu

Prenajímateľ: Mesto Podolíneć

Námestie Mariánske 3

IČO: 00330132

**zastúpené: Mgr. Iveta Bachledová, primátorka
mesta**

a

Nájomca: *Meno a priezvisko:* Mgr. Jaroslav Zavadský

Rodné číslo:

***Trvalý pobyt:* sv. Anny, Podolíneć**

***Rodinný stav:* ženatý**

***Manželka :* Eva**

Rodné číslo:

**po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto
zmluvu o nájme bytu:**

Článok I.

Predmet zmluvy

/ 1 / Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - 16 bytového domu v Podolínci na ulici sv. Anny č. 81 súpisné číslo 784, nachádzajúceho sa na pozemku 1001/1,1011/1 k.ú. Podolíneć.

/ 2 / Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania 3-izbový byt č.6 nachádzajúci sa na 2.poschodí uvedeného obytného domu vo vchode č. 81, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Podolínci č. 16/2004 zo dňa 21.októbra 2004.

Článok II. Opis bytu a jeho príslušenstva

/ 1 / Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 79,52 m² pozostáva

a/ z obytných miestností - izba č. 1 o výmere 18,73 m²

- izba č. 2 o výmere 18,73 m²

- izba č. 3 o výmere 14,74 m²

b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností - kuchyňa o výmere 9,60 m²

- chodba o výmere 9,30 m²

- kúpeľňa o výmere 2,64 m²

- WC o výmere 0,92 m²

- komora o výmere 1,94 m²

- inštaláčna šachta 0,28 m²

- balkón 2,64 m²

Spolu m²: **79,52 m²**

/ 2 / Predmetný byt sa nachádza v novostavbe obytného domu a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú PVC podlahy a pod plastovými oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve miešacie batérie /vaňová a umývadlová/. V kuchyni sa nachádza sporák zn.KATKA, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba a svietidlo. Vo WC je umiestnený keramický splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček, domáci telefón a svietidlá. Nátery okien, dverí a maľovka v celom byte sú užívané. Predmetný byt má samostatné vykurovanie /v kuchyni je umiestnený plynový kotol zn.Attack výr.číslo 62682 a má samostatné merače plynu, vody, elektrickej energie. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v Zápisnici o prevzatí bytu.

/ 3 / Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská.

/ 4 / Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú kočíkáraň, spoločná televízna anténa, bleskozvod, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky.

/ 5 / Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu Zápisnice o prevzatí bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti /vid' evidenčný list/.

Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

/ 6 / Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

Článok III. Doba nájmu

/ 1 / Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú, t.j. **na dobu troch rokov do 14.9.2017**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

/ 2 / V posledný deň doby nájmu má nájomca právo (nie nárok) na predĺženie tejto doby nájmu bytu o ďalšie tri roky za predpokladu splnenia všetkých "Podmienok pre pridelenie mestského nájomného bytu" vyplývajúcich z Uznesenia MsZ v Podolínci č.16/2004 zo dňa 21.10.2004 a zároveň za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zákona.

Článok IV. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

/ 1 / Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **nájomné vo výške 1.627,80 € ročne**, a to v splátkach splatných **po 135,65 € mesačne**, vždy najneskôr do 25. dňa daného mesiaca za uplynulý mesiac na Slovenskej pošte v Podolínci.

/ 2 / Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné preddavky za služby spojené s užívaním bytu**, ktoré budú vyčíslené v evidenčnom liste a ktoré sú splatné mesačne spolu s nájomným.

/ 3 / V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu služieb poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy** za každý deň omeškania, najmenej však **0,83 €** za každý i začatý mesiac omeškania. /Poplatok z omeškania je stanovený v nariadení vlády č.87/1995 Z.z., v znení neskorších predpisov./

/ 4 / Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV a elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu /ohlasovaciu/ povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané /poskytnuté/ služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca. /individuálne/.

/ 5 / Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu, / vodné, stočné, elektrická energia spoločné priestory, vývoz TDO, čistenie kanalizácie pre daný objekt/ a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

/ 6 / V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného alebo za plnenie služieb spojených s užívaním bytu /napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy/ je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo zálohy za služby od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

- / 1 / **Nájomca** sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase primátora mesta, resp. povereného zamestnanca mesta.
- / 2 / Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- / 3 / Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon práv.
- / 4 / Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo v bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov. Tým nie je dotknuté právo na odstúpenie od tejto zmluvy v zmysle článku VII. tejto zmluvy.
- / 5 / Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- / 6 / Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- / 7 / Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II. bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte /t.j. ďalších spoluužívateľov bytu/.
- / 8 / Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním bytu /napr. počet členov domácnosti/, tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
- / 9 / Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.
- /10 / Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné

bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

/11 / Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

/ 1 / **Prenajímateľ** sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

/ 2 / Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

/ 3 / Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie služieb poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

/ 4 / Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

Článok VII.

Ukončenie nájmu bytu

/ 1 / Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť

a/ výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku /§ 711/,

b/ písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu,

c/ odstúpením od zmluvy - v prípade dôvodov výslovne uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.

/ 2 / V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán, takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

/ 3 / Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Za platné doručenie výpovede sa považuje aj odmietnutie jej prevzatia a taktiež vrátenie listovej zásielky s výpoveďou poštou z dôvodu jej neprevzatia v odbernej lehote. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

/ 4 / Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že nastane jeden z týchto dôvodov:

a/ ak takúto možnosť dáva zákon,

b/ ak nájomca opakovane /aspoň dvakrát, ak raz bol na to upozornený/ porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu,

c/ ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenájomca vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda,

d/ v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 4 tejto zmluvy,

e/ v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 5 tejto zmluvy,

f/ v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 7 tejto zmluvy,

g/ v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 10 tejto zmluvy.

/ 5 / Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je nutné urobiť písomne, uviesť v ňom dôvod odstúpenia a doručiť ho druhej strane, inak je neplatné.

/ 6 / V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.**

/ 7 / Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tohto nájmu bytu.

/ 8 / V prípade ukončenia tohto nájmu je nájomca povinný odovzdať prenájomca v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

Článok VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenie

/ 1 / Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

/ 2 / Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.


/ 3 / Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

/ 4 / Uzavretie tejto zmluvy nie je dôvodom ani nárokom na zmenu doterajšieho trvalého pobytu nájomcu a členov jeho spoločnej domácnosti vzhľadom na dočasnosť tohto nájomného vzťahu.

/ 5 / Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dve a nájomca jedno vyhotovenie tejto zmluvy.

/ 6 / Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Podolínci dňa 10.septembra 2014



prenajímateľ

nájomca

