

ZMLUVA o nájme bytu

Prenajímateľ: **Mesto Podolíneć**
Námestie Mariánske 3
IČO: 00330132
zastúpené: Ing. Danielom Marhevkom,
primátorom mesta

a

Nájomca: **Jana Daubnerová**
Sv. Anny 289/12, Podolíneć

**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 - garsónky v 6 b.j. v Podolíneći na ulici sv. Anny č. 12 súpisné číslo 289, nachádzajúceho sa na pozemku 989/000 k.ú. Podolíneć.

/ 2 / Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania garsónku č.5 nachádzajúcu sa na prízemí uvedeného obytného domu vo vchode č.12 , vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu .

Článok II. Opis bytu a jeho príslušenstva

/ 1 / Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 21,48 m² pozostáva
a/ z obytných miestností - izba č. 1 o výmere 4,5 x 3,4 = 15,30 m²

b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností

- chodba o výmere 1,55 x 1,90 = 2,95 m²
- kúpeľňa s WC o výmere 1,70 x 1,90 = 3,23 m²
- balkón 0,80 x 3,60 = 2,88 m²

Spolu m²: 24,36 m²

/ 2 / Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome a nie sú na ňom žiadne závady.
V izbe sú drevené parkety a pod oknami je plynová gamatka, 4 ks zásuviek, 1 vypínač.
V kúpeľni je smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve miešacie batérie /vaňová a umývadlová/, elektrický ohrievač vody značky Tatramat, keramická dlažba, svietidlo, obklady stien do výšky 180cm, splachovací záchod, 1 zásuvka.
V predsieni je umiestnená plynová prípojka na plynový sporák, 1 svietidlo, 2 vypínače, dlažba PVC a elektrická skrinka. Domáci zvonček nie je.
Nátery okien a dverí sú užívané, nátery stien sú v celom byte nové biele.
Predmetný byt má samostatné vykurovanie v izbe gamatkou a má samostatné merače plynu, elektrickej energie a merač vody je umiestnený v suteréne spoločný s nájomníkom ďalšej garsónky.

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

/ 4 / Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú kočíkareň, 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 Zmluvy o nájme bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania.
Nájomca má 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 neurčitú.

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

/ 1 / Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné vo výške 23,00 € mesačne, zálohu za elektrickú energiu spoločné priestory mesačne 1,00 €, zálohu za vodné a stočné mesačne 5,00 €, záloha za vývoz TDO – 1,50 €**

**S p o l u : nájomné : 23,00 € a záloha za služby spojené s užívaním bytu 7,50 € =
30,50 €**

V deň podpísania prvej Zmluvy o nájme bytu zaplatila 11.7.2011 šesťmesačné nájomné, ako zálohu za nájom v prípade neplatenia. Táto záloha je na účte bytového hospodárstva. V prípade ukončenia nájmu bude záloha vrátená za predpokladu, že má menovaná všetko uhradené a na byte nevznikli žiadne škody.

Sumu 30,50 € je potrebné vždy do 20. dňa v mesiaci zaplatiť v pokladni mesta alebo na účet v SLSP – 0103868398/0900.

Menovaná má prihlásený plyn a elektrinu na svoje meno.

/ 2 / Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné preddavky za služby spojené s užívaním bytu a 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 Nariadenia vlády č.586/2008 Z.z a jeho výška je stanovená pevnou sadzbou, preto sadzbu nie je možné meniť/.

/ 4 / Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu, / vodné,stočné, za vývoz TDO, elektrická energia spoločné priestory raz ročne a to do 60 dní po ukončení nájmu/, ale vyúčtovanie za elektrickú energiu spoločných priestorov v byty až po vyúčtovaní firmou.

/ 5 / V prípade zmeny skutočnosti 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 primátorky 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/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 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/ V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.**

/ 4 / Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tohto nájmu bytu.

/ 5 / V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi 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.

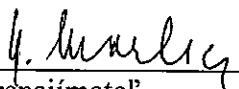
/ 2 / Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

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

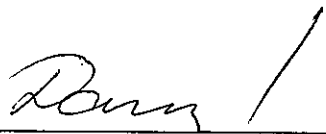
/ 4 / Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dve a nájomca jedno vyhotovenie tejto zmluvy.

/ 5 / 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 15.6.2015



prenajímateľ
MESTO PODOLINEC
Nám. Mariánske 3
065 03 Podolíneč
4



nájomca