
Z M L U V A
o n á j m e b y t u

Prenajímateľ: Mesto Podolíneć
Námestie Mariánske 3
IČO: OO330132
zastúpené: Ing. Danielom Marhevkom,
primátorom mesta

a

Nájomca: Meno a priezvisko: **Luboslav Koval'**
Rodné číslo: _____
Trvalý pobyt: **Sv. Anny 784/82, Podolíneć**
Rodinný stav: **ženatý**
Manželka: **Gabriela**
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. 82 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.5 nachádzajúci sa na 2. poschodí uvedeného obytného domu vo vchode č. 82, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z Uznesenia Mestské ho 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 79,79 m² pozostáva

- a/ z obytných miestností - izba č. 1 o výmere 19,10 m²
- izba č. 2 o výmere 14,74 m²
- izba č. 3 o výmere 18,63 m²

- b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností - kuchyňa o výmere 9,60 m²
- chodba 9,30 m²
- kúpeľňa 2,64 m²
- WC 0,92 m²
- komora 1,94 m²
- inštaláčna šachta 0,28 m²
- balkón 2,64 m²

Spolu m²: 79,79 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 62686 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 15. 09. 2020**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

/ 2 / V posledný deň doby nájmu môže prenajímateľ nájomcovi predĺžiť Zmluvu o nájme 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 1.633,32 € ročne**, a to v splátkach splatných **po 136,11 € mesačne**, vždy do konca kalendárneho mesiaca za daný mesiac (napr. do 30. 9. 2017 za mesiac september 2017) do pokladne mesta Podolíneec alebo na **účet č. SK19 0200 0000 0026 0611 0051, VS: mesiac a rok, napr. 92017, do správy pre prijímateľa:** meno a priezvisko.

/ 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 spoločne priestory pre daný objekt/ a to za predchádzajúci kalendárny rok , najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

/ 6 / 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 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 prenajímateľovi 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 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 / Uzavretie tejto zmluvy nie je dôvodom ani nárokom na zmenu doterajšieho trvalého pobytu nájomcu a členov jeho spoločnej domácnosti vzhľadom na dočasnú dobu 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 14. 09. 2017

prenajímateľ

nájomca