

ZMLUVA o nájme bytu

Prenajímateľ: Mesto Podolíneć

Námestie Mariánske 3

IČO: 00330132

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

a

Nájomca: *Meno a priezvisko: Dušan Hlaváč*

Narodený: 5.6.1973

Trvalý pobyt: *Námestie Mariánske 49, Podolíneć*

Rodinný stav: *ženatý*

Manželka: *Nataša Hlaváčová*

Narodená: 30.12.1971

**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 – domu na ul. Námestie Mariánske 49, Podolíneć, súpisné číslo 49, k. ú. Podolíneć.

/ 2 / Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania prízemný dom IV. kategórie.

Článok II. Opis bytu a jeho príslušenstva

- /1/ Predmetný dom pozostáva z jednej izby, spoločných priestorov, šopy, dvora
- /2/ Nájomca prehlasuje, že stav uvedeného domu osobne pozná, už ho niekoľko rokov užíva a dobrovoľne obidve strany podpisujú Zmluvu o nájme domu. Dom naďalej preberá do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca sa zaväzuje udržiavať dom v dobrom stave. Každú stavebnú úpravu v dome žiadať písomne prenajímateľa.

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 dohodnuté nájomné vo výške **22,97 €** mesačne a platba za vývoz TDO v mesačných splátkach vo výške **9,00 €**. Spolu **31,97 € 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** a to za vývoz TDO 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 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 dodávkou 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 / Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo za plnenie služieb spojených s užívaním bytu /napr. počet členov domácnosti, cena služby za vývoz TDO /zmena právnej úpravy/ automaticky sa bude meniť výška nájomného alebo záloha za služby- vývoz TDO od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.

Článok V. Práva a povinnosti nájomcu z nájmu domu

/ 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 domu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať dom 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 členom domácnosti v dome nerušený výkon práv.

/ 4 / Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom 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 nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám , resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený dom 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/.

/ 7 / 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.

/ 8 / 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.

/ 9 / Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného domu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim

tento dom ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných susedov v dome a v blízkosti domu alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome a v okolí domu.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu domu

/ 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 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. 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 domu,

- c/ ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý dom 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 6 tejto zmluvy,
g/ v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 9 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 domu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.**

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

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 si ponechá dve vyhotovenia 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 19.5.2014

MESTO PODOLINEC
Nám. Mariánske 3
065 03 Podolinec
4

