

ZMLUVA o nájme bytu

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

a

Nájomca: *Meno a priezvisko:* **Zuzana Kleinová**
Narodená: **20.8.1935**
Rodné číslo: **7777777777**
Trvalý pobyt: **Námestie Mariánske 49**
Rodinný stav: **vdova**

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, súpisné číslo 49, k.ú. Podolíneč.

/ 2 / Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania byt na poschodí
IV. kategórie.

Článok II. Opis bytu a jeho príslušenstva

/1/ Predmetný dom pozostáva z izby 31,31 m², kuchyne 17,24 m², chodba 17,14 m², komora 11,48 m², neobytná hala 3,44 m², šopa 27,38 m², dvor 24,75 m². Je to byt bez dodávky vody, studňa je v dvore. Dodávku tepla si zabezpečujú na vlastné náklady.

/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 byt v dome, spoločné priestory v dome a fasádu domu 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 určitú, t.j. **na dobu päť rokov do 31.3.2015**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

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

/1/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **42,00 €** mesačne a platba za vývoz TDO v mesačných splátkach vo výške **6,00 €**. Spolu **48,00 € 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 poskytovaných 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 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.

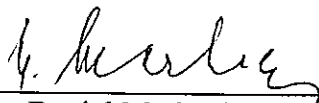
/ 2 / Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

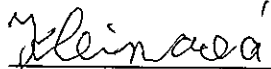
/ 3 / Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

/ 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 12.03.2015


Ing. Daniel Marhevka
primátor mesta - prenajímateľ


nájomca