

## **Zmluva o nájme mestského bytu**

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka, § 12 zákona č. 443/2010 Z. z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z.  
medzi zmluvnými stranami

**Prenajíateľ:** Mesto Tvrdošín  
**Zastúpené:** primátorom Ing. Ivanom Šaškom  
**so sídlom:** Trojičné námestie 185/2, 027 44 Tvrdošín  
**IČO:** 00314901  
**Bankové spojenie:** VÚB a. s. Tvrdošín  
**Číslo účtu:** SK27 0200 0011 5000 1882 8332  
(ďalej len prenajíateľ)

**Nájomca:** Vladimír Ondreják a Martina Ondrejáková  
**Dátum narodenia**  
**Obaja bytom:** Medvedzie 262/52-7, 027 44 Tvrdošín

### **I.**

#### **Predmet nájmu**

1. Prenajíateľ – vlastník bytového domu 24 b.j. Tvrdošín, Medvedzie súp.č. 262/52, ktorý je v katastri nehnuteľností vedený v k.ú. Krásna Hôrka, zapísaný na liste vlastníctva č. 2371, vlastník Mesto Tvrdošín v celosti, prenecháva nájomcovi do užívania v bytovom dome 262/52, 2-izbový byt na II. poschodí, označený ako byt číslo 7, ktorý podľa prílohy k opatreniu MF SR č. 01/R/2008 v znení neskorších predpisov patrí do I. kategórie.
2. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, príslušenstva kuchyne a to: kuchynskej linky, el. sporáka a digestora, komory, kúpeľne + WC, chodby, balkóna a lodžie. Súčasťou bytu je pivnica v suteréne domu. Podlahová plocha bytu a jeho vybavenosť je uvedená v evidenčnom liste a protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho základného príslušenstva a vedľajších miestností sa osobne oboznámil za prítomnosti zástupcu prenajíateľa zodpovedného za odovzдание bytu.
5. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, čo nájomca potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.

### **II.**

#### **Vznik a doba nájmu**

1. Prenajíateľ prenecháva 2-izbový byt č. 7 v bytovom dome súp.č. 262/52 do nájmu nájomcovi na dobu určitú s účinnosťou od 01.11.2016 do 31.10.2019.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu, v § 711 občianskeho zákonníka, Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a vo VZN mesta Tvrdošín o podmienkach pridelenia bytov vo vlastníctve mesta Tvrdošín.
3. Prenajíateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu bytu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.
4. Nájomca, ak má záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájmu bytu, je povinný najmenej 2 mesiace pred ukončením platnosti nájmovej zmluvy doručiť na Mestský úrad v Tvrdošine žiadosť o opakované uzavretie nájmu bytu.

### **III.**

#### **Cena nájmu**

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajíateľovi nájomné za byt a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za užívanie bytu vo výške 89,62 € mesačne a preddavky na úhradu služieb poskytovaných s užívaním bytu, ktorých výška je určená podľa predpokladaných nákladov v „Evidenčnom liste“, na číslo účtu SK27 0200 0011 5000 1882 8332. Výška nájomného je určená uznesením mestského zastupiteľstva č.16/08 zo dňa 12.12.2008, kde výška nájomného je

- v súlade s ustanovením §-u 2 Opatrenia Ministerstva financií SR zo dňa 23.04.2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov
3. Mesačné nájomné vrátane podrobného rozpisu preddavkov za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu vrátane počtu osôb a ich zoznamu sú uvedené v „Evidenčnom liste“, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
  4. **Nájomné a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne dopredu a to najneskôr do 25 dňa v mesiaci.**
  5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, v súlade s ust. § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
  6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu a výšky plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov pred ich splatnosťou.
  7. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
    - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
    - b) nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

#### IV.

##### Finančná zábezpeka

1. Nájomca prehlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy o nájme mestského bytu uhradil finančnú zábezpeku na účet číslo SK76 0200 0000 0029 6381 1657 vo výške 3 mesačného nájomného ktorá v zmysle ust. § 12 ods. 8 zákona 443/2010 Z.z. slúži na zabezpečenia platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
2. Pri ukončení nájomného vzťahu z akýchkoľvek dôvodov, prenajímateľ ponechá na účte finančnej zábezpeky nájomcu predpokladanú finančnú čiastku na vysporiadanie prípadného nedoplatku z ročného vyúčtovania. Zostávajúca časť finančnej zábezpeky bude poukázaná na účet nájomcu, ktorý tento uvedie pri ukončení nájomného vzťahu.

#### V.

##### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení, vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome.
4. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého bytu a hnutelného majetku a zaväzuje sa urobiť všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Taktiež zodpovedá za všetky škody vzniknuté v byte jeho zavinením.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte osôb, alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu.

7. Nájomca nesmie užívať byt na iný účel ako je dohodnuté v tejto nájomnej zmluve a nie je oprávnený prenechať prenajatý byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
8. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

## VI.

### Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. II ods. 1. tejto zmluvy, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred skončením doby nájmu, ktorý je uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy, nájom zaniká písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením § 711 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
4. Nájomný pomer zaniká odstúpením od tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami § 679 OZ.

## VII.

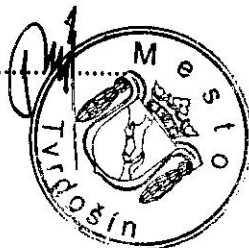
### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu bez výhrad podpisujú.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Zmluva o nájme bytu bola vypracovaná v dvoch vyhotoveniach – jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obojvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
5. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov podľa zákona NR SR č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

V Tvrdošíne dňa 03. 10. 2016.....

Prenajímateľ

.....  
Ing. Ivan Šaško  
primátor mesta



Nájomca: .....

.....  
Vladimír Ondreják

.....  
Martina Ondrejáková