

Zmluva o nájme mestského bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľom: Mesto Tvrdošín so sídlom Trojičné námestie 185/2,
zastúpené primátorom mesta Ing. Ivanom Šaškom

a

Nájomcom: Igor Bedrich,

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník 40 b.j. v bytovom dome Tvrdošín, Medvedzie súp.č. 256/50, ktorý je v katastri nehnuteľnosti vedený v k.ú. Krásna Hôrka, zapísaný na liste vlastníctva č. 2371, vlastník Mesto Tvrdošín prenecháva nájomcovi do užívania v bytovom dome 256/50, 2-izbový byt v podkroví, označený ako byt číslo 16 (ďalej len byt), podľa prílohy k opatreniu MF SR č.01/R/2008 patrí do I. kategórie.
2. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, príslušenstva kuchyne a to : kuchynskej linky, el. sporáka a digestora, kúpeľne + WC a chodby. Súčasťou bytu je pivnica v suteréne domu.
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 pracovníka MsÚ zodpovedného za odovzdanie bytu.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, čo nájomca potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva 2 – izbový byt č.16 v bytovom dome súp.č. 256/50 do nájmu nájomcovi s účinnosťou od 15.02.2011 do 31.12.2011.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v § 711 občianskeho zákonníka.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné je schválené uznesením mestského zastupiteľstva č. 16/08 zo dňa 12.12.2008, kde výška nájomného je v súlade s ust. §-u 2 Opatrenia Ministerstva financií SR zo dňa 23.04.2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
3. Preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov.
4. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú uvedené v „Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu“, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
5. **Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne dopredu a to najneskôr do 25 dňa v mesiaci.**
6. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
7. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
8. Ak sa menia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne alebo osobne pred ich splatnosťou.
9. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

10. 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:
- preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
 - nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 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 OZ.

V.

Skončenie nájmu

- Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
- Nájomný pomer založený touto zmluvou môže byť predčasne zrušený na základe § 711 ods. 1 písm. d, t.j. nezaplatenie nájomného a služieb spojených s bývaním za čas dlhší ako 3 mesiace.
- 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.
- 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.

VI.

Záverečné ustanovenia

- Zmluva o nájme mestského bytu nadobúda platnosť a účinnosť dňom 15.02.2011.
- Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
- Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach – dve vyhotovenia prenajímateľ a dve vyhotovenia nájomca.
- Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Tvrdošíne dňa 14.02. 2011

.....
odtlačok pečiatky a podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

Príloha č.1:
Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu