

# Zmluva o nájme mestského bytu

Uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

**Prenajíateľom:** Mesto Tvrdošín so sídlom Trojičné námestie 185/2,  
zastúpené primátorom mesta Ing. Ivanom Šaškom, IČO: 00314901

a

**Nájomcom:** Rastislav Hutýra, \_\_\_\_\_  
bytom Tvrdošín – \_\_\_\_\_

## I.

### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ – vlastník bytového domu 40 b.j. Tvrdošín, Medvedzie súp.č. 256/50, ktorý je v katastri nehnuteľností vedený v k.ú. Krásna Hôrka, zapísaný na liste vlastníctva č. 3004, vlastník Mesto Tvrdošín v celosti, prenecháva nájomcovi do užívania v bytovom dome 256/50, 1-izbový byt na III. poschodí, označený ako byt číslo 14 (ďalej len byt), podľa prílohy k opatreniu MF SR č. 01/R/2008 patrí do I. kategórie.
2. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti, 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. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, čo nájomca potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.

## II.

### Doba nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva 1-izbový byt č. 14 v bytovom dome súp.č. 256/50 do nájmu nájomcovi s účinnosťou od 01.01.2013 do 31.12.2013.
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 prenajíateľovi 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 prenajíateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
7. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajíateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
8. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajíateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu 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 pred ich splatnosťou.

9. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenájomca zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájomca na vykonanie zmeny.
10. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenájomca vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - a) preplatok vráti prenájomca nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
  - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenájomcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

#### IV.

##### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenájomca 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

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenájomca alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. 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.
3. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenájomcovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomcovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenájomca, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenájomca od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

#### VI.

##### Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Zmluva o nájme bytu bola vypracovaná v dvoch vyhotoveniach – jedno vyhotovenie prenájomca a jedno vyhotovenie nájomca.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenájomca.

V Tvrdošíne dňa 27.12.2012



odtlačok pečiatky a podpis prenájomca

podpis nájomcu

Príloha č.1:

Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu