

Zmluva o nájme mestského bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami

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

Nájomca: Vladimír Ondreják, nar. _____ a Martina Ondrejáková, nar. _____
bytom _____

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – 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 (ďalej len byt), 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, kúpeľne + WC a chodba, balkón. 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. 7 v bytovom dome súp.č. 262/52 do nájmu nájomcovi s účinnosťou od 01.04.2013 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 prenájomateľovi 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 v znení neskorších predpisov o regulácii cien nájmu bytov a je uvedená v Evidenčnom list pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
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 prenájomateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
7. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť je povinný oznámiť prenájomateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
8. Ak sa menia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenájomateľ 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 plnenia – 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 prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 8 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
10. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované suživaním 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) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

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 OZ.

V.

Zánik nájmu

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. II ods. 1. tejto zmluvy, na ktorú bol dohodnutý.
2. Nájomný pomer 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.
5. 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.
6. 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

1. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu, 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 obojdvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Tvrdošíne dňa 27.03.2013

Prenajímateľ:

Ing. Ivan Šašk
primátor mesta



Nájomca:

