

# Zmluva o nájme mestského bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka  
medzi zmluvnými stranami

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

**Nájomca:** Erika Holubová, nar. \_\_\_\_\_ a Miroslav Holub, \_\_\_\_\_  
bytom Tvrdošín – Medvedzie 264/53-15

## I.

### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ – vlastník bytu č.1 na II.poschodí obytného domu súp.č. 254, vchod č.1, nachádzajúceho sa v Tvrdošine, Medvedzie 254, postaveného na pozemku parcely C-KN č. 541/269 vrátane spoluvlastníckeho podielu 9530/186844, prenecháva nájomcovi do užívania v obytnom dome, 3-izbový byt, označený ako byt číslo 1 (ďalej len byt), ktorý podľa prílohy k opatreniu MF SR č. 01/R/2008 v znení neskorších predpisov patrí do I. kategórie.
2. Byt pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, príslušenstva kuchyne a to: kuchynskej linky, plynovej 4-platničky, digestora, plynového kotla ďalej kúpeľne, WC a chodby. Súčasťou bytu je pivnica v suteréne domu.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia 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 3-izbový byt č. 1 v obytnom dome súp.č. 254 do nájmu nájomcovi na dobu určitú s účinnosťou od 15.06.2013 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

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. 19/13 zo dňa 26.02.2013 vo výške 128 € s navýšením fondu opráv vo výške 12 €, 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.
3. Preddavky na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov a sú uvedené v Evidenčnom liste, ktorý vystaví správca Byttes, s.r.o. Trstená, Železničiarov 257/2, 027 44 Trstená (ďalej len správca).
4. Nájomné s navýšením fondu opráv platí nájomca mesačne dopredu a to najneskôr do 25. dňa v mesiaci na účet prenajíateľa, číslo účtu 1150-18828332/0200 vo VÚB.
5. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu uvedené v Čl. III. ods. 3 tejto zmluvy platí nájomca mesačne dopredu a to najneskôr do 25 dňa v mesiaci na účet správcu.
6. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi správcovi, ktorý je uvedený v Čl. III. ods. 3 tejto zmluvy príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Zároveň je povinný oznámiť zmenu osôb bývajúcich v byte najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajíateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy. Prenajíateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného pred jeho splatnosťou.
8. Výšku nájomného prenajíateľ zmení v prípadoch uvedených v Čl. III. ods. 7 tejto zmluvy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajíateľa na vykonanie zmeny.

9. Opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
10. Nájomca sa zaväzuje, že umožní zamestnancom prenajímateľa a zamestnancom správcu bytového domu prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a pre kontrolu a odpočty meradiel na studenú a teplú vodu a pomerových rozdeľovačov nákladov tepla.
11. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu správcu 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. 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 obidvoch 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 obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

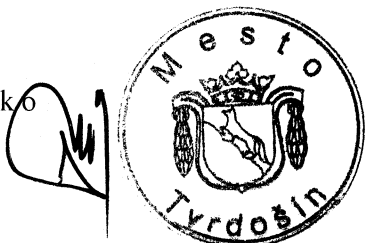
Predbežná finančná kontrola  
\* Finančná operácia je - nie je v súlade  
- s rozpočtom  
- s osobitnými predpismi

Dátum: 13.6.2013      Podpis: \_\_\_\_\_  
nehodiace prečiarknut

V Tvrdošíne dňa 13.06.2013

Prenajímateľ:

Ing. Ivan Š a š k o  
primátor mesta



Nájomca:

\_\_\_\_\_