

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa par. 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Mesto Rajec

Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO 00 321 575

v mene mesta koná Ing. Ján Rybárik, primátor mesta, zvolený za primátora Mesta Rajec dňa 27.11.2010, podľa Osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 27.11.2010 ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len Prenajímateľ)

a

Marta Jarinová

trvale bytom Rajec

ako nájomca na strane druhej (ďalej len Nájomca),

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právneho úkonu oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí, uzatvárajú Zmluvu o nájme bytu za nasledovného obsahu a podmienok

I.
Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom polyfunkčného domu č. s. ... postaveného na KN parc. 1900/1, na ul. v katastrálnom území mesta Rajec. Predmetný dom je zapísaný v katastri nehnuteľností, na Katastrálnom úrade v Žiline, na liste vlastníctva č. 1500.

2. Prenajímateľ je ďalej výlučným vlastníkom dvojizbového bytu, ktorý sa nachádza na ... podlaží domu č. s., vo vchode č., v katastrálnom území Rajec.

2.1. Predmetný byt pozostáva z kuchyne, špajze, dvoch izieb, chodby, jednej kúpeľne, jedného WC. Celková plocha obytných miestností je 63,63 m².

2.2. Súčasťou bytu je jeho vybavenie.

- podlahoviny parkety
- svietidlá
- žalúzie na oknách a balk. dverách
- všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady a pod.) okrem stúpacích vedení vrátane uzavieracích ventilov v šachte.

ZML 2012/75

2.3. Vybavenie kuchyne pozostáva z kuchynskej linky (spodná 3,25 m a horná časť 3,0 m), sporák kombinovaný, odsávač pár, kuchynský dres, vodovodná kuchynská páková batéria, plyn. kombin. kotol s ohrevom TUV.

2.4. Vybavenie kúpelne pozostáva z : plastovej vane, sprch. batérie, umývadla, pákovej batérie, žiariča, svietidiel, prívodu vody pre práčku.

2.5. Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom spoločne užívali. Príslušenstvo prenajatého bytu tvorí pivnica, ktorá sa nachádza v suteréne domu.

3. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania dvojizbový byt opísaný v bode I. ods. 2/ tejto zmluvy s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3.1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

II.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie jedného roka a to od **1.6.2012 – 31.5.2013.**

2. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou v zákonom stanovených prípadoch.

3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitným predpisom.

4. Nájomca sa zaväzuje požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájmu doručením písomnej žiadosti prenajímateľovi minimálne 30 dní pred dňom ukončenia nájmu, inak jeho právo na opakované uzatvorenie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu.

5. Opakovaný nájom bude uzatvorený tým, že obidvoma zmluvnými stranami bude podpísaný dodatok k tejto zmluve.

6. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

III.

Nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené

1. **Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 v čiastke € mesačne.**

2. Nájom je splatný v pravidelných mesačných splátkach tak, aby nájomca mal zaplatené nájomné vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

3. Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť zálohové poplatky za služby (mesačná platba za vodné a stočné) poskytované v súvislosti s užívaním bytu, v dohodnutej lehote splatnosti, a to vo výške € mesačne, pričom špecifikácia zálohových platieb je uvedená v evidenčnom liste bytu, ktorý nájomcovi odovzdá správca domu. Zálohové platby sú splatné vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena výšky zálohových platieb za služby s užívaním bytu spojené nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomca sa zaväzuje platiť zvýšené zálohové platby na základe Predpisu vystaveného prenajímateľom, vždy od 01.01. kalendárneho roka nasledujúceho po doručení aktuálneho Predpisu.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za služby s nájmom spojené čiastku vyplývajúcu z vyúčtovania zálohových platieb, na základe písomného vyúčtovania, ktoré nájomca obdrží vždy jeden krát ročne od správcu bytového domu, pričom vyúčtovanie je splatné najneskôr do 7 dní odo dňa obdržania vyúčtovania nájomcom.
6. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa, spravovaný správcou bytového domu, vedený vo Všeobecnej úverovej banke a.s. Žilina, exp. Rajec, číslo účtu alebo do pokladne mesta.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a poplatkov za služby s nájmom spojené, sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s platením.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti nájomníkov :

1./ Nájomca sa zaväzuje :

a/ Vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady / maľovanie, oprava omietok, odhmyzovanie, oprava, údržba spoločných priestorov vrátane výmeny osvetľovacích zariadení a pod./.

Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

b/ Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosť nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.

c/ Na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcov, alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomníkov závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomníkov ich úhradu v plnej výške.

d/ Užívať byt výlučne na bývanie.

e/ Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v lehote najneskôr do 3 dní po dni ukončenia nájmu a tieto priestory odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým vybavením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu.

O odovzdaní bytu nájomcom a prevzatí bytu prenajímateľom sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne zistených závad a poškodení. V prípade, ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať byt prenajímateľovi riadne a včas, týmto splnomocňuje prenajímateľa k tomu, aby prenajímateľ na náklady nájomcu byt otvoril, vypratal veci nájomcu a tieto uschoval do náhradných priestorov a byt hygienicky vyčistil. Náklady prenajímateľa spojené s vypratáním, prevozom vecí nájomcu, hygienickým vyčistením bytu a skladné vo výške 20 € za každý deň uskladnenia vecí nájomcu, vyúčtuje prenajímateľ nájomníkovi faktúrou, ktorá je splatná do 7 dní od jej doručenia nájomcovi.

f/ Platiť okrem nájmu aj všetky ostatné poplatky a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, podľa predpisu a vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu, vyhotoveného správcom bytového domu, a to v lehote splatnosti tak, ako je uvedené v tejto zmluve.

2./ Nájomcovia zodpovedajú za škodu spôsobenú v dome nimi a osobami, ktoré s nimi bývajú.

3./ Nájomcovia nemôžu prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania iným osobám z titulu podnájmu.

4./ Nájomcovia nesmú vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedajú za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu náklady na realizáciu navrhnutých zmien znášajú v plnom rozsahu nájomcovia, bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.

5/ Nájomcovia podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že boli oboznámení s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Správu bytového domu vykonáva Mesto Rajec. Zároveň vyhlasujú, že tieto povinnosti sa zaväzujú plniť a dodržiavať.

6/ Nájomcovia sú povinní dodržiavať Nariadenie primátora Mesta spolu s prevádzkovým poriadkom „Kultúrneho domu“ .

7/ Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu na odber elektrickej energie v byte si uzatvorí nájomca so Stredoslovenskou energetikou a.s. Žilina vo vlastnom mene a na vlastný účet a zaväzuje sa platiť dohodnuté preddavky a vyúčtovanie v lehote splatnosti určenej dodávateľom.

8/ Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu na odber plynu v byte si uzatvorí nájomca s SPP a.s. Žilina vo vlastnom mene a na vlastný účet a zaväzuje sa platiť dohodnuté preddavky a vyúčtovanie v lehote splatnosti určenej dodávateľom.

Práva a povinnosti prenajímateľa :

1. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomníkov. Nájomcovia môžu tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takejto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomcovia sa zaväzujú ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinností nájomcov vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomcovia sú povinní prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonávať.

V.

Ostatné dojednania

1. V prípade, ak nájomca nebude platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené riadne a v čas v dohodnutej lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo zálohových platieb na služby viac ako 30 dní. Doručením odstúpenia od zmluvy nájomcovi sa zmluva zrušuje a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi.
2. Ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do 3 dní po ukončení nájmu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 166 € za každý deň omeškania.

VI.

Záverečné ustanovenia

- 6.1. Závazkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
- 6.2. Zmluva je vypracovaná v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
- 6.3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami, s výnimkou prípadov zvýšenia nájomného a zmeny výšky zálohových platieb na služby s nájmom spojené, kedy nie je potrebné zmeniť obsah zmluvy formou dodatku.
- 6.4. Ak je alebo sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy o nájme bytu (alebo jej časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy.

6.5. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje sa za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu trvalého pobytu nájomcu alebo sídla prenajímateľa, ktorá bola ako posledná známa adresa oznámená.

6.5.1. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla a trvalého bydliska bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca odmietne doručovanú zásielku prevziať alebo doručovanú zásielku neprevezme pri prvom pokuse o doručenie, za deň doručenia sa považuje prvý deň nasledujúci po dni odoslania doručovanej zásielky. Doručenie nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu Nájomcu uvedenú v tejto zmluve.

6.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva upravuje právne pomery súvisiace s nájmom bytu opísaného v článku I. tejto zmluvy.

6.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, je zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

6.8. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto listinu vlastnoručne podpisujú.

V Rajci dňa : 31.5.2012

PRENAJÍMATEĽ :

Za MESTO RAJEC

NÁJOMCA :

Ing. Ján RYBÁRIK, v.r.
primátor mesta

Marta Jarinová, v.r.