

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

Alexander Tóth, nar., rod. č.

trvale bytom : Rajec, ul.

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

článok I. **Úvodné ustanovenia**

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. s. postaveného na KN parc. č. 1020, na ul. Lipovej v katastrálnom území mesta Rajec. Predmetný byt je zapísaný v katastri nehnuteľností, na Katastrálnom úrade v Žiline, na liste vlastníctva č. 1500.

1.2. Prenajímateľ je ďalej výlučným vlastníkom dvojizbového bytu číslo, ktorý sa nachádza na prízemí, má samostatný vchod a je súčasťou budovy v katastrálnom území Rajec.

1.3. Špecifikácia predmetu nájmu:

1.3.1. Dvojizbový byt č. pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, špajze, komory, chodby kúpeľne a WC.

1.3.2. Celková plocha obytných miestností je : m²

1.3.3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, ktoré tvorí :

- a) svietidlá, zásuvka STA
- b) všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady a pod.)
- c) KUCHYŇA : kuchynská linka, vodovodná kuchynská batéria, el. sporák, radiátor, plyn. kotel
- d) KÚPEĽŇA : plastová vaňa, sprchová batéria, umývadlo, svietidlá, prívod vody pre práčku, rebr. radiátor

článok II.
Predmet nájmu a účel nájmu

2.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za nájomné do užívania dvojizbový byt s príslušenstvom a vybavením tak, ako je uvedené v článku I. tejto zmluvy.

2.2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmetný byt do užívania výlučne na účel bývania. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

2.3. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi a Nájomca preberá do užívania byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, ktorú skutočnosť potvrdzuje svojim vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.

článok III.
Doba nájmu

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu **od 1.5.2011 do 30.4.2012.**

3.2. Nájom bytu končí :

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou nájmu v zákonom stanovených prípadoch

3.3. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Nájomcovi doručená výpoveď.

článok IV.
Nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené, platobné podmienky, splatnosť

4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške € mesačne.

4.1.1. Nájomca berie na vedomie, že výška nájomného je vypočítaná podľa Opatrenia MF SR zo dňa 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 regulácii cien nájmu bytov.

4.1.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny citovaného právneho predpisu (vydaním nového predpisu), alebo zrušenia predpisu týkajúceho sa regulácie cien nájomného, je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné v súlade s novelizovaným predpisom, pričom takáto zmena výšky nájomného nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomca sa zaväzuje platiť zvýšené nájomné na základe oznámenia prenajímateľa o zmene výšky nájomného, odo dňa doručenia oznámenia nájomcovi.

4.2. Nájomné je splatné vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné v dohodnutej lehote splatnosti, v peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa, alebo prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB. a.s., číslo účtu : 1907608051.

4.3. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi ročné vyúčtovanie nájomcom zaplatených zálohových platieb (preddavkov) na služby s nájmom spojené, vždy v zákonom stanovenej lehote, za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka. Vyúčtovanie vykoná správca bytového domu – Mesto Rajec.

4.3.1. V prípade, ak pri vyúčtovaní Nájomcom zaplatených zálohových platieb na služby s nájmom spojené vznikne Nájomcovi nedoplatok, peňažné plnenie vo výške nedoplatku je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania Nájomcovi.

4.3.2. V prípade, ak pri vyúčtovaní nájomcom zaplatených zálohových platieb na služby s nájmom spojené vznikne Nájomcovi preplatok, peňažné plnenie vo výške preplatku je Prenajímateľ oprávnený vrátiť Nájomcovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania Nájomcovi, alebo započítať na úhradu Nájomcom nezaplatených splatných záväzkov voči Prenajímateľovi súvisiacich s právnym vzťahom, ktorý vznikol na základe tejto zmluvy (napr. na zaplatenie nezaplateného splateného nájomného a pod.).

4.4. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a včas v určených lehotách splatnosti poplatky za odvoz komunálneho odpadu vo výške, ktorá bude uvedená v platobnom výmere vystavenom správcou poplatkov, koncesionárske poplatky za užívanie rozhlasu a televízie priamo správcovi týchto poplatkov na základe osobitnej zmluvy.

4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Nájomcu platiť riadne a včas splatné peňažné plnenia, ktoré je povinný platiť na základe tejto zmluvy, sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania s platením.

článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Práva a povinnosti nájomcu

5.1.1. Nájomca sa zaväzuje :

a/ Riadne a včas vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady (maľovanie, oprava omietok, oprava a údržba bytu, jeho príslušenstva a súčastí, výmena osvetľovacích zariadení a pod.). Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní bytu nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.

Ak sa Nájomca nepostará o riadne a včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

b/ Bez zbytočného odkladu telefonicky, osobne a následne aj písomne oznámiť Prenajímateľovi nevyhnutnosť vykonania takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť Prenajímateľ a v súvislosti s tým je povinný umožniť prenajímateľovi ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým prenajímateľovi vznikne.

c/ Na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany Nájomcu, alebo tých, ktorí sú oprávnení byt užívať spolu s nájomcom. V prípade, ak svoju povinnosť Nájomca nesplní, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov s tým spojených v plnej výške. Nájomca sa týmto zaväzuje vzniknutú škodu a Prenajímateľom vyúčtované náklady v plnom rozsahu zaplatiť.

d/ Užívať byt výlučne na účel bývania.

e/ Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v lehote najneskôr do 2 pracovných dní po ukončení nájmu a tieto odovzdať Prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým vybavením, ktoré sú predmetom nájmu na základe tejto zmluvy, v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie a opotrebovanie pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu.

O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

V prípade omeškania Nájomcu s odovzdaním predmetu nájmu Prenajímateľovi, je povinný tento zaplatiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 50 Eur za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi.

f/ Platiť riadne a včas (v lehote splatnosti) nájomné a ostatné peňažné plnenia podľa podmienok uvedených v tejto zmluve.

5.2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v byte ním a osobami, ktoré s ním bývajú.

5.3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám právnym titulom podnájmu, výpožičky, ani do akéhokoľvek iného užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200 €, a to pri každom zistení takéhoto porušenia povinnosti zo strany Nájomcu.

5.4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu.

Ak prenajíateľ udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav, náklady na ich realizáciu znáša v plnom rozsahu Nájomca, bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.

5.5. Nájomca je povinný a týmto sa zaväzuje umožniť na požiadanie Prenajíateľa, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky a kontroly plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

5.6. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa k nájmu predmetného bytu, ktoré vyplývajú Prenajíateľovi zo Zmluvy o výkone správy bytu, s ktorej obsahom je Nájomca oboznámený, čo potvrdzuje vlastnoručným podpisom na tejto zmluve. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.

5.7. Zmluvu na odber elektrickej energie si uzatvorí nájomca so Stredoslovenskou energetikou a.s. Žilina. Zmluvu na odber zemného plynu za účelom vykurovania bytu si uzatvorí nájomca s SPP a.s. Žilina. Vodné a stočné bude nájomcovi prefakturované mestskou základnou školou.

5.8. Práva a povinnosti prenajíateľa

5.8.1. Prenajíateľ sa zaväzuje počas trvania nájmu vstupovať do bytu a vykonávať úpravy a opravy v byte za prítomnosti Nájomcu, alebo ním poverených osôb, okrem prípadu, ak by nevyhnutnosť vykonania opravy alebo iného zásahu do bytu, jeho príslušenstva, zariadení alebo súčastí bola nevyhnutná pre hrozbu vzniku škody a súhlas Nájomcu nebolo možné zabezpečiť, kedy je oprávnený vstúpiť do bytu aj bez súhlasu Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje vykonanie potrebných opráv a údržby bez obmedzenia umožniť.

5.8.2. Prenajíateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

6.1. Záväzkový 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 Prenajíateľ 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 zvýšenia nájomného a zálohových platieb na služby s nájmom spojené.

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. 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 29.4.2011

PRENAJÍMATEĽ :
Za MESTO RAJEC

NÁJOMCA :

Ing. Ján RYBÁRIK v.r.
primátor mesta

Alexander Tóth v.r.

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. 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 29.4.2011

PRENÁJÍMATEĽ :
Za MESTO RAJEC



Ing. Ján RYBARIK
primátor mesta

NÁJOMCA :


Alexandér Tóth