

Zmluva o nájme obecného bytu č. 8338/2014

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka
medzi:

Prenajímateľom: Mesto Želiezovce, zastúpené Ing. arch. Pavlom Bakonyim, primátorom mesta

IČO : 307 696

Adresa na doručovanie: Mestský úrad, ul. SNP č. 2 , 937 01 Želiezovce

a

Nájomcom : Miroslav Kokoška, bytom

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 23 na V. poschodí v dome súp.č. 21 na ul. Komenského č. 44 v Želiezovciach (ďalej len : byt)
2. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne a vedľajších miestností (predsieň, ...). Súčasťou bytu je pivnica.
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 príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú , s účinnosťou od 01.08.2014 do 31.07.2015.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu, na prenajímateľom určené platobné miesto, ktorého identifikačné údaje sú uvedené v prílohe.
2. **Výška mesačných platieb : nájomného a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, je stanovená v prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy .**
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne vopred, a to v termíne do 15.dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil správcovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi správcovi najneskôr do 7 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ (správca) má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ (správca) sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.

7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ (správca) zmení v prípadoch uvedených v bode 6. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eur za každý i začatý mesiac omeškania.

9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ (správca) vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania: preplatok vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nedoplatok zaplatí nájomca do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca v súlade s § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

2. Zmeny a stavebné úpravy v byte je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa na svoj náklad. Úhradu nákladov s tým spojených nájomca nemôže požadovať od prenajímateľa. V prípade potreby nájomca je povinný dať byt do pôvodného stavu.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu hlásiť prenajímateľovi (správcovi) potrebu opráv. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nárok, ktorý by mu prislúchal za nemožnosť, alebo obmedzenú možnosť užívať byt. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.

4. Ak nájomca vynaloží náklady na opravu, ktorú je povinný znášať prenajímateľ, má nárok na úhradu týchto nákladov za podmienok, že táto oprava bola vykonaná so súhlasom prenajímateľa.

5. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy.

6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby na prenajatom byte nevznikla škoda. Byt je povinný dať poistiť.

V.

Skončenie nájmu

1. **Nájom bytu končí uplynutím doby prenájmu stanovenej v tejto zmluve. Po uplynutí doby určeného nájmu nájomca je povinný z bytu sa vystáhnúť v lehote do troch dní. Pri zániku nájmu uplynutím doby dojednanej v tejto zmluve nájomcovi nevzniká právo na bytovú náhradu. Ak nájomca nesplní povinnosť byt vypratať v lehote troch dní od zániku nájmu, je povinný uhradiť všetky náklady spojené s užívaním bytu, náklady spojené s vypratávaním a zaplatiť za každý deň neoprávneného užívania zmluvnú pokutu vo výške 16,60 Eur.**

2. Prenajímateľ nájmnú zmluvu opätovne nepredĺži ak má nájomca nedoplatok na nájomnom.

3. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, s trojmesačnou výpoveďnou lehotou. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.

3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.

4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len s privolením súdu a z dôvodov (výslovne vymenovaných v § 711 odst.1) Občianskeho zákonníka.

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.

VI.
Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je doklad: Stanovenie výšky mesačných úhrad nájomného a preddavkov za služby spojené s užívaním a do fondu opráv pre príslušný rok a tiež Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
2. Na vzťahy, ktoré nie sú osobitne upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia OZ.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
6. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovej stránke mesta Želiezovce www.zeliezovce.sk.

V Želiezovciach, dňa: 30.07.2014

Ing. arch. Pavel Bakonyi
primátor mesta

prenajímateľ

nájomca

Príloha: Stanovenie výšky nájomného a mesačných úhrad preddavkov.....
Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu