

Zmluva o nájme bytu č. Z608/2018

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ: **Mesto Žilina**
so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina
IČO: 00 321 796

Zastúpený: **ŽILBYT, s.r.o.**
so sídlom: Nanterská 8399/29, 010 08 Žilina
JUDr. Jarmila Beszedesová, konateľ
Ing. Stanislav Bořuta, konateľ

Bankové spojenie: Prima banka SK 45 5600 0000 0003 3035 1014
Tatra banka SK 92 1100 0000 0026 2215 0766

IČO: 46723994
DIČ: 2023541344
Obchodný register: Okresný súd v Žiline, odd. Sro, vl. č. 56867/L

a

Nájomca:
Meno, priezvisko: **Lenka Rišaniová**
Trvale bytom:
Nar.:

Osoby tvoriace domácnosť nájomcu:

Meno, priezvisko: **Matúš Solárik**
Nar.:

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

I. Predmet nájmu

1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania jednoizbový byt číslo..... na prízemí v dome súpisné číslo na vchod číslo...(ďalej tiež len ako „predmet nájmu“), dom je postavený na pozemku parc. č. KN-C 5426/2, zastavané plochy a nádvorí o výmere 983 m², zapísaný na LV č. 1100, k. ú. Žilina. Byt patrí do kategórie I.

Vybavenie bytu (príslušenstvo bytu) :

Plocha jednotlivých:

šporák:	áno	kuchyňa:	11,90 m ²
kuchynská linka:	áno	1 izba	20,70 m ²
vstavaná skriňa:	áno	2 izba	-
kúpeľňa + WC:	áno	3 izba	-
balkón:	nie	predsieň:	3,06 m ²
loggia:	nie	komora:	nie
záhradka:	nie	kúpeľňa:	3,74 m ²
ústredné kúrenie:	áno	WC:	0,99 m ²

Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a užívať služby, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu. Predmet nájmu a jeho príslušenstvo má všetky kvalitatívne náležitosti zodpovedajúce tejto nájomnej zmluve jej účelu a náležitostiam ustanovených zákonom. Podrobný opis stavu nájomného bytu a príslušenstva nájomného bytu je uvedený v protokole o prebratí bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

II. Doba nájmu

- 1) Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú od 01.01.2019 do 31.12.2019.**
- 2) Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a všeobecne záväzných právnych predpisov.

III. Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu

- 1) Dňom uzavretia tejto zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu.
- 2) Mesačné nájomné vo výške **100,00EUR** a mesačné preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu vo výške **100,00EUR** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu je stanovené v celkovej výške **200,00EUR.**
- 3) Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi nájomné a služby spojené s užívaním bytu najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 4) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenájomateľovi najneskôr v deň vzniku nájmu počet, mená a osobné údaje osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom v predmetnom byte bývať.
- 5) V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné, alebo služby spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a platných právnych predpisov poplatok z omeškania.
- 6) Ak sa zmenia cenové predpisy alebo okolnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného alebo ceny služieb poskytované s užívaním bytu, prenájomateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a výšku preddavkov písomne pred ich splatnosťou. Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb užívajúcich byt spolu s nájomcom. Nájomca je povinný tieto zmeny oznámiť do 5 dní prenájomateľovi.
- 7) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží pred uzatvorením zmluvy finančnú zábezpeku v rozsahu nájomného vrátane preddavkov na služby spojené s užívaním bytu v čiastke **200,00EUR.** Finančnú zábezpeku vedie prenájomateľ na osobitnom analytickom účte.
- 7.1 Finančná zábezpeka bude použitá na úhradu pohľadávky za nájom a služby spojené s užívaním bytu a prípadne spôsobenej škody v byte, alebo spoločných priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu.
- 7.2 Ak dôjde k použitiu finančnej zábezpeky na vyrovnanie splatného nájomného, nájomca sa zaväzuje do 5 dní od splatnosti neuhradeného nájomného, uhradiť sumu do výšky finančnej zábezpeky.
- 7.3 Pri skončení nájomného vzťahu z akýchkoľvek dôvodov, prenájomateľ ponechá na účte nájomcu predpokladanú finančnú hotovosť na vysporiadanie ročného vyúčtovania za služby príslušného roka. Zostávajúca časť finančnej zábezpeky bude poukázaná na účet nájomcu, ktorý tento uvedie pri ukončení zmluvného vzťahu v lehote 30 dní.
- 8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vzniknutia nedoplatku na evidenčnom účte nájomníka za nájomné a služby spojené s užívaním bytu a zaslania upomienky s tým spojenou sa nájomca zaväzuje uhradiť poplatok za zaslanie upomienky v plnom rozsahu podľa platného cenníka správcovskej spoločnosti zverejneného na webovom sídle spoločnosti.

IV. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

- 1) Práva a povinnosti prenájomateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka.

- 2) Prenajíateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv pri užívaní bytu.
- 3) Nájomca je povinný predovšetkým:
 - a) Vykonávať a hradiť na vlastné náklady drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v rozsahu uvedenom v nariadení vlády SR č.87/1995 Z. z.
 - b) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajíateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a potrebnú súčinnosť.
 - 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 nájomcu, alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú.
 - d) Užívať byt výlučne na bývanie.
- 4) Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
- 5) Nájomca nie je oprávnený prenechať byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajíateľa. Takéto konanie je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.
- 6) Nájomca je povinný umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu splnomocnenému zástupcovi prenajíateľa, zamestnancom ministerstva príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre osoby tvoriace spoločnú domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe tejto zmluvy.
- 7) Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
- 8) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom bytov výkon ich práv.
- 9) Zmluvné strany sa dohodli pre prípad porušenia niektorej zmluvnej povinnosti zo strany nájomcu uvedenej v čl. IV. ods. 3 písm. a) až d) v tejto nájomnej zmluve na zmluvnej pokute vo výške 200 €, ktorú je povinný zaplatiť nájomca do 15 dní od doručenia výzvy na jej úhradu. Právo na náhradu škody týmto nie je dotknuté.

V.

Zánik nájmu

- 1) Nájom bytu zanikne uplynutím času na ktorý bol nájom dojednaný, písomnou dohodou medzi prenajíateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne jeho uplynutím.
- 2) Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
- 3) Prenajíateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v Občianskom zákonníku.
- 4) Ten kto neoprávnené užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a prenajíateľ bude voči nemu postupovať v súlade s ust. § 218 Trestného zákona.
- 5) Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajíateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajíateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Nájomca zodpovedá v celom rozsahu za škodu na byte, ktorú spôsobil porušením povinností počas trvania nájomného vzťahu.

VI.

Záverečné ustanovenia

- 1) Pre úpravu ostatných práv a povinností, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia primerane príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 2) Prenajíateľ upozorňuje nájomcu, že je povinný vykonať poistenie domácnosti.
- 3) Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.

- 4) Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku.
- 5) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou s výnimkou doručovania podľa bodu 4 tohto článku, sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto Zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností, v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
- 6) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Predpis mesačnej zálohovej úhrady pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu služieb spojených s užívaním bytu.
- 7) Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka.
- 8) Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- 9) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu bez výhrad podpisujú.

Prenajímateľ:

V Žiline, dňa 31.12.2018
Nájomca:

.....
JUDr. Jarmila Beszédesová
konateľka

.....
Lenka Rišániová

.....
Ing. Stanislav Bořuta
konateľ