

Zmluva o nájme bytu č. Z534/2019

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

Prenajíateľ: 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, konateľka

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 súdu v Žiline, odd. Sro, vl. č. 56867/L

a

Nájomca:
Meno priezvisko: Oľga Fecmanová
Narodená:
RČ:
Trvale pobytom:

Osoby tvoriace domácnosť nájomcu:

Meno priezvisko: Pavol Franček, nar.

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

I. Predmet nájmu

- 1) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania **jednoizbový byt** v bytovom dome na ul. **1. poschodí**, kategória bytu **I**.
(ďalej tiež len ako „**predmet nájmu**“.)
- 2) Dom je postavený na pozemku parc. č. KN-C 5426/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 983 m², zapísaný na LV č. 1100, k. ú. Žilina.

Príslušenstvo bytu + vybavenie:

Plocha jednotlivých miestností:

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

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.

II. Doba nájmu

- 1) Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú od 01.01.2020 do 31.03.2020.**

III. Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu

- 3) Dňom uzavretia tejto zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu.
- 4) Mesačné nájomné vo výške **150,00 EUR** a mesačné preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu vo výške **90,00 EUR** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu je stanovené v celkovej výške **240,00 EUR**.
- 5) Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi nájomné a služby spojené s užívaním bytu najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží pred prvým uzatvorením nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku v rozsahu jednomesačného nájomného vrátane preddavkov na služby spojené s užívaním bytu vo výške **250,00 EUR**. Zábezpeka bola zaplatená dňa 02.04.2015 v pokladni spoločnosti ŽILBYT, s.r.o. (odvedená na účet finančnej zábezpeky). Zábezpeka je vedená na osobitnom bankovom účte Mesta Žilina, vedenom v Prima banke, a.s. číslo IBAN SK49 5600 0000 0003 3035 4143.
- 10) Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na úhradu dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadnej škody, ktorá by vznikla na predmetnom byte v súvislosti s jeho užívaním.
- 11) Po skončení nájomného vzťahu z akýchkoľvek dôvodov, vráti prenájomateľ nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške. V prípade zistenia spôsobenej škody na predmetnom byte pri odovzdaní bude použitá na vysporiadanie vzniknutej škody, prípadne iného dlhu, ktorý na byte vznikne. Zostávajúca časť finančnej zábezpeky bude poukázaná na účet nájomcu, ktorý uvedie pri skončení zmluvného vzťahu v lehote 30 dní ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

IV. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

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

- 2) Prenajímateľ 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 hradieť 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 prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, 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, alebo osobami ktoré s ním užívajú spoločnú domácnosť.
- 5) Nájomca nie je oprávnený prenechať byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. Takéto konanie je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.
- 6) Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu 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 prenajímateľa.
- 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 EUR, 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 prenajímateľom a nájomcom. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne jeho uplynutím.
- 2) Nájomná zmluva môže byť ukončená predčasne písomnou dohodou medzi oboma zmluvnými stranami bez udania dôvodu.
- 3) Ten kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a prenajímateľ bude voči nemu postupovať v súlade s ust. § 218 Trestného zákona.
- 4) Nájomca je povinný 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. 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) Prenajímateľ 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) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy, alebo v súvislosti s touto zmluvou 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 odst'ahoval“, „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.
- 5) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Predpis mesačnej zálohovej úhrady pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu služieb spojených s užívaním bytu.
- 6) Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka.
- 7) Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- 8) 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.

V Žiline, dňa 19.12.2019

Prenajímateľ:

JUDr. Jarmila Beszédesová
konateľka

ŽILBYT, s.r.o.
Nanterská 8399/29
010 08 ŽILINA
IČ: 23994, DIČ: 2023541344

V Žiline, dňa 24.12.2019

Nájomca: /

Oľga Fecmanová

Mesto Žilina
Námestie obeti komunizmu 1
011 31 Žilina, SK

IČO: 00321796, DIČ: 2021339474

Meno	Oľga Fecmanová		
Adresa priestoru			
Počet izieb v byte	1,0	úžitková plocha	40,39 m ²
Počet osôb	2	vykurovaná plocha	40,39 m ²

PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ K 1.1.2020

Oľga Fecmanová

Suma na úhradu

240,00 Eur

Variabilný symbol

1610860077

Uhradiť na účet

SK45 5600 0000 0003 3035 1014

Dátum splatnosti k 25. dňu príslušného mesiaca

ROZPIS POLOŽIEK

POLOŽKA	PREDPIS OD 1.8.2019 (Eur)
Zákl.nájomné - ekonomické	150,00
Elektina za byt	27,03
Teplo na ÚK	35,47
Teplo na ohrev TV	17,00
Vodné,stočné	9,00
Osvetlenie	1,00
Zrážková voda	0,50
Mesačná zálohová úhrada celkom	240,00

Pokladničné hodiny:

Pondelok	7,00 - 15,00 h
Utorok	Nestránkový deň
Streda	7,00 - 16,00 h
Štvrtok	Nestránkový deň
Piatok	7,00 - 12,00 h

Tel. klientske centrum: 041/56 53 134

ŽILBYT, s.r.o.
Nanterská 8399/29
010 08 ŽILINA

Vyhotovil: Andrea Hanuliaková

email:

Dátum tlače

17.12.2019

1/1
strana