Zmluva o nájme bytu 261/2013

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

Prenajímateľ:	**Mesto Žilina**
	so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina
	v jeho mene konajúci: Ing. Igor Choma, primátor
	IČO: 00 321 796
Zastúpený:	**ŽILBYT, s.r.o.**
	so sídlom: Nanterská 8399/29, 010 08 Žilina
Bankové spojenie:	0330351014/5600 Prima banka
	2622150766/1100 Tatra banka
IČO:	46723994
DIČ:	2023541344
	Obchodný register: Okresný súdu v Žiline, odd. Sro, vl. č. 56867/L

a

Nájomca: **Michaela Balážová, nar.**

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

I.
Predmet nájmu

Predmetom nájomnej zmluvy je nájom **1 - izbového bytu** v bytovom dome na ul....., súpisné č. ....., vchod č.....**,** byt č....., na **.....poschodí**, kategória bytu **I** – bezbariérový.

Vybavenie bytu: šporák, kuchynská linka, kúpeľňa + WC, loggia.

Plocha jednotlivých miestností:

1 izba:	11,96m^2	bal. loggia:	3,75m^2
2 izba:	-	kúpeľňa+WC :	4,57m^2
3 izba:	-		
kuchyňa:	10,02 m^2	loggia:	-
predsieň:	7,47m^2	pivnica:	-
šatník:	-	chodba:	6,29m^2

Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a užívať služby, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

II.
Doba nájmu

1) Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú do 31. 05. 2014.**
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 prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu.
2) Mesačné nájomné vo výške **45,19EUR** je určené podľa Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky zo dňa 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Mesačné preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu vo výške **77,81 EUR** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v celkovej výške **123,00EUR**.
3) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a služby spojené s užívaním bytu najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
4) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi 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, prenajímateľ 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. Ten je povinný tieto zmeny oznámiť do 5 dní prenajímateľovi.
7) Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

IV.
Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1) Práva a povinnosti prenajímateľa 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 s 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 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 a osobami, ktoré s ním bývajú.
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 splnomocnenému zástupcovi prenajímateľa ako aj príslušníkom Mestskej polície sprístupniť byt za účelom kontroly bytu a kontroly počtu osôb.
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) Nájomca je povinný najneskôr v lehote do jedného mesiaca odo dňa prevzatia dokladu o pridelení nájomného bytu prihlásiť sa na trvalý pobyt do nájomného bytu a po skončení nájmu sa v rovnakej lehote z trvalého pobytu odhlásiť.
10) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia platného Všeobecne záväzného nariadenia mesta Žilina č. 13/2012 o spôsobe prideľovania nájomných bytov.
11) 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 písomnou dohodou medzi prenajímateľom 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) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v Občianskom zákonníku.
4) 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.
5) 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) Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.

3) Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka.
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 doporučene 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 Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu služieb spojených s užívaním bytu a Protokol o prevzatí bytu.
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, dňa29.11.2013

Prenajímateľ: Nájomca:

....

JUDr. Jarmila Beszédesová Michaela Balážová
konateľ

.....

Ing. Stanislav Bořuta
konateľ