

Zmluva o nájme bytu
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ: Mesto Námestovo
Cyrila a Metoda č. 329/6
029 01 Námestovo
IČO: 00 314 676
Zastúpené: Milan Hubík, primátor mesta
(ďalej ako 'prenajímateľ')

a

Nájomca: MUDr. JURAJ STOLÁR
EULÁLIA STOLÁROVÁ
(ďalej ako 'nájomca')

Zmluvné strany uzatvárajú túto nájomnú zmluvu za nasledovných podmienok:

Článok I.

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu číslo súpisné 390 nachádzajúceho sa na ulici Bernolákova v Námestove. Bytový dom je zapísaný na LV č. pre k.ú. Námestovo.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na základe tejto zmluvy do užívania **byt č. 32 nachádzajúci sa v bytovom dome na ulici Bernolákova číslo súpisné 390 v Námestove.**
3. Byt pozostáva 2 izieb, kuchyne a príslušenstva. Podlahová plocha bytu je 35.41 m². Byt má balkón.
4. Príslušenstvom bytu je: kúpeľňa spolu s WC.
5. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
6. Prenajímateľ byt odovzdáva nájomcovi a nájomca ho preberá spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Článok II.

1. **Nájomný vzťah vznikol dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto nájomnej zmluvy na web sídle prenajímateľa a bol uzavretý na dobu určitú od 01.01.2020 do 31.12.2020.**
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájom bytu je chránený a že ak nedôjde k dohode o skončení nájmu pred uplynutím dohodnutej doby, možno ho vypovedať len zo zákonných dôvodov /§ 710-711 OZ/.
3. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na ukončení tejto zmluvy aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa tejto zmluvy. Dohoda o ukončení musí byť urobená písomne a musí byť podpísaná oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany sú povinné v tejto dohode upraviť všetky práva a povinnosti ako aj všetky záväzky a spôsob ich uspokojenia.
4. Opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy je možné so súhlasom oboch zmluvných strán po splnení podmienok uvedených vo VZN č. 1/2016 a hospodárení s bytovým fondom v platnom znení.
5. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne uzavrieť ak:
a/ nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt alebo dom,
b/ nájomca naďalej spĺňa podmienky určené v cit. VZN č. 1/2016 v platnom znení,
c/ nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
d/ nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi.
6. V prípade, ak nedôjde k opätovnému uzatvoreniu nájomnej zmluvy je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt v riadnom stave v prvý pracovný deň po uplynutí doby nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný Protokol, ktorý bude obsahovať stav predmetu nájmu ku dňu jeho prevzatia (odovzdania).

Článok III.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním bytu jeden mesiac vopred do 15. dňa príslušného mesiaca na účet mesta v zmysle VZN č. 1/2016 v platnom znení.
2. Výška nájmu je stanovená v § 8 VZN č. 1/2016 o hospodárení s bytovým fondom v platnom znení a v priloženom evidenčnom liste je určená celková mesačná úhrada, t.j. nájomné spolu so zálohami na služby spojené s užívaním bytu.
3. Nájomné je splatné dňom pripísania platby na účet prenajímateľa. V prípade omeškania s platením nájmu alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ môže účtovať poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších platných predpisov.
4. Mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu podľa evidenčného listu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú splatné spolu s nájomným.
5. Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok podľa platných predpisov.

Článok IV.

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie pre seba a príslušníkov svojej domácnosti s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje uvedený byt riadne užívať, starať sa oň a zabezpečovať ho pred poškodením alebo zničením. Nájomca a osoby s ním bývajúce sú povinní správať sa tak, aby neničili spoločné priestory domu, fasádu domu a okolie bytového domu.
4. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu, alebo ho vymeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje VZN č. 2/2016 v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších platných predpisov.
7. Nájomca sa zaväzuje žiadať súhlas od prenajímateľa aj pri menších stavebných úpravách aj v prípade, keď tieto nie je potrebné podľa stavebného zákona ohlasovať.
8. Nájomca je povinný základy a poškodenia, ktoré sám spôsobil v dome alebo v byte, alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení tieto základy odstráni na náklady nájomcu.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať dobré mravy v dome a zvlášť v nočných hodinách dodržiavať klud v byte a v dome.
10. Nájomcovi sa zakazuje fajčenie v spoločných priestoroch - na chodbách a schodištiach bytového domu, balkónoch, ako aj z okien bytu.
11. Z dôvodu zabezpečenia únikovej cesty v prípade požiaru sa nájomcovi zakazuje uskladňovať akýkoľvek nábytok a iný materiál v spoločných priestoroch bytového domu.
12. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
13. Nájomca je povinný podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý sa nachádza vo vstupných priestoroch bytového domu.
14. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa, ako aj iným štátnym orgánom vykonať kontrolu technického stavu užívaného bytu. Za tým účelom sa zaväzuje, že sprístupní byt v čase primeranom okolnostiam prípadu, na základe predchádzajúceho oznámenia.
15. V súlade s § 703 Občianskeho zákonníka ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu, vznikne im spoločný nájom bytu.

16. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal /hygienicky čistý byt/, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi za tie opravy a práce, ktorými sa uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

17. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

18. Poistenie bytového domu zaistí prenajímateľ, poistenie vnútorného zariadenia bytu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Článok V.

1. Prenajímateľ uzatvoril so spoločnosťou Bytový podnik Námestovo, s.r.o. Mandátnu zmluvu č. 06/2014-4 zo dňa 19.8.2014, predmetom ktorej je komplexná ekonomická agenda bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu vo vlastníctve prenajímateľa a udelil mu plnú moc na jeho zastupovanie.

2. Bližšia špecifikácia bytu, údaje o osobách žijúcich s nájomcom, mesačná výška úhrady za užívanie bytu a za služby poskytované s jeho užívaním, je upravená v 'Evidenčnom liste', ktorý tvorí neodeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

3. Doručovanie písomností, ktoré zmluvná strana - prenajímateľ zasiela prostredníctvom pošty ako doporučenú zásielku alebo zásielku s doručenkou sa na účely 'Zmluvy o nájme' považuje za doručenie druhej strane aj v prípade, že:

a/ adresát odoprel prevzatie zásielky, pričom sa za deň doručenia bude považovať posledný deň odbernej lehoty,

b/ nebolo možné nájsť adresáta na adrese uvedenej v zmluve a preto doručenie nebolo možné, v tomto prípade sa bude za deň doručenia považovať posledný deň odbernej lehoty,

c/ zásielka nebola vyzdvihnutá v určenej odbernej lehote, pričom sa za deň doručenia považuje posledný deň odbernej lehoty.

Článok VI.

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke mesta Námestovo a platí do 31.12.2020.

2. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

3. Nájomca svojím podpisom dáva prenajímateľovi súhlas na zverejnenie osobných údajov v rozsahu meno, priezvisko, bydlisko a to za účelom zverejnenia zmluvy na webovej stránke prenajímateľa.

4. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ, jedno vyhotovenie obdrží nájomca.

5. Pokiaľ táto zmluva neobsahuje niečo iné, v ďalšom sa riadi príslušnými stanovami Občianskeho zákonníka.

6. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, zrozumiteľne, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Námestove, dňa 27.12.2019

V Námestove, dňa 31.12.2020.



.....
Prenajímateľ :

.....
Nájomca :

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

Č.popisné : 390		Nájomníci :	
Č.bytu : 32		MUDr. STOLÁR JURAJ	
Sp.platby : Inkaso		STOLÁROVÁ EULÁLIA	
Ink.číslo : 9030094780		Bernolákova 390/14 - 32	
Var.sym. : 3901403202		02901 Námestovo	
Účet-IBAN : SK745600000004001011009			
BIC -Banka: KOMASK2X - Prima Banka Slovensko, NO			
Ú D A J E O B Y T E			
Podlažie : 3		Vykurovanie:ustredne kurenie	
		Výška miestností: 2.60 m	
V Ý M E R A B Y T U			
OBYTŇNÁ PLOCHA	VEDĽAJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA
Obytná mies. 12.04	Kuchyňa 2.31	Kúpeľňa 3.29	VYKUROVANIE 35.41
Obytná mies. 12.04	Predsieň 5.73	MIMO BYTU	OBYT.+VEDĽ. 32.12
-----	-----	Balkóny 6.48	CELKOVÁ 35.41
SPOLU 24.08	8.04		
S P O L U B Ý V A J Ú C I			
Počet členov domácnosti celkom: 2			
OSTATNÉ ZARIADENIE BYTU		ZNÍŽENIE ZA CHÝBAJÚCE ZARIADENIE [Eur]	
[Eur]			
Kuchynská linka		Chýba plyn alebo el.na varenie	7.30
Sporák, varič		Len sprch. alebo kúpeľňový kút	12.61
Vstavaná skriňa		Záchod v kúpeľni	12.61
Elektrický bojler		Ohrev vody v kach.na tuhé palivo	0.00
Prietokový ohrievač vody		Chýba špajza alebo vst.skriňa	3.32
Zdroj tepla		Chýba pivnica	3.32
Meracie a regul.zariadenie		Prísluš.mimo bytu (I.a II.kat.)	0.00
Vodomer SV	0.58	Čiastoč.zákl.vybavenie (I.kat.)	0.00
Vodomer TUV	0.87	Len jedna miestnosť	0.00
CELKOM mesačne	1.44		
CELKOM ročne	17.30	ZNÍŽENIE CELKOM ročne	39.17
ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU			
ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ			
[Eur]			
Za obytnú plochu (mesačne) +	26.90	10% za suterén (ročne) -	0.00
Za vedľajšiu plochu (mesačne) +	4.19	5% za výťah (ročne) -	0.00
Za plochu spolu (ročne) =	373.15	10% za výťah (ročne) -	0.00
Za základné vybavenie (ročne) +	203.94	5% za výšku nad 3,4m (ročne) -	0.00
Za ostatné vybavenie (ročne) +	17.30	Ine zľavy (ročne) -	0.00
Za chýbajúce vybavenie (ročne) -	39.17	Kalkulované nájomné (ročne) =	555.23
Maximálne nájomné (ročne) =	555.23		
Mesačná výška nájmu	46.26		
ZÁLOHY A POPLATKY			
[Eur]			
Teplo na vykurovanie	62.91	Osvetlenie spoloč. priestorov	1.20
Teplo na ohrev TUV	17.00	Poplatok TECHEM	0.83
Vodné a stočné	11.00	Zraková voda	0.80
Celková mesačná úhrada	140.00 Eur		

Zmluva na dobu určitú od: 01.01.2020 do: 31.12.2020

Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb spojených s bývaním je súčasťou nájomnej zmluvy na dobu určitú platnej do: 31.12.2020.

Dátum platnosti od : 01.01.2020 Dátum spracovania : 20.12.2019

Prenajímateľ:
Mesto Námestovo

Milan Hubík, primátor mesta

Nájomníci/Nájomník :



!!! D ô l e ž i t é ú d a j e !!! na druhej strane strane evidenčného listu