

Nájomná zmluva na užívanie bytu

Prenajímateľ: Mesto Námestovo
Cyrila a Metoda 329/6
029 01 Námestovo
Zastúpenie: Ing. Ján Kadera - primátor mesta
IČO: 00314676

Užívateľ: RATULOVSKÁ VIERA
RATULOVSKÝ JOZEF
Komenského 510/10 byt č.: 32
02901 Námestovo

Nájomný pomer vznikol dňa: 01/01/2011 a touto

z m l u v o u o n á j m e b y t u

I.

prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.: 32 nachádzajúci sa v Námestove, Ul. Komenského 510/10.

Nájomca sa stav prenajímaného bytu pozná a dňom 01/01/2011 ho opäť prevzal do užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca berie na vedomie, že iné osoby mimo osôb uvedených v nájomnej zmluve nemajú právo užívať predmetný byt bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Písomný súhlas prenajímateľa sa vyžaduje aj k prenechaniu predmetného bytu do podnájmu iným osobám.

II.

Nájomný pomer vznikol dňom 01/01/2011 a bol uzatvorený na dobu určitú do 31/12/2011. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájom bytu je chránený a že ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov uvedených v Obč.zák. § 710-711.

III.

Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Zároveň sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

IV.

Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne užívať a riadne užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.

Nájomca je povinný umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcovi prenajímateľa za účelom vykonania obhliadky, opráv, montáž zariadení na meranie spotrieb tepla a vody a odpočet nameraných hodnôt.

Ak nájomca neumožní vstup do bytu zodpovedá za škody, ktoré vzniknú týmto konaním.

V.

Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.

VI.

Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

VII.

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne pozadu, najneskôr do 5. dňa v mesiaci.

Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu, prenajímateľ môže účtovať poplatok z omeškania v zmysle ust. §697 Obč. zák. Podľa § 4 nar. vl.č. 87/1995 Z.z. a 586/2008 Z.z. poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 Eur za každý i začatý mesiac omeškania.

Mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu podľa evidenčného listu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, sú splatné spolu s nájomným. Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok podľa platných predpisov.

Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ak to ustanoví osobitný právny predpis.

VIII.

Doručovanie písomností, ktoré zmluvná strana - prenajímateľ zasiela prostredníctvom pošty ako doporučenú zásielku alebo zásielku s doručenkou, sa na účely Zmluvy o nájme bytu považuje za doručenú druhej zmluvnej strane nájomcovi aj ak:

- a) adresát odoprel prijať zásielku, pričom za deň doručenia bude považovaný deň odopretia prevzatia zásielky,
- b) zásielka nebola vyzdvihnutá v určenej odbernej lehote, pričom za deň doručenia bude považovaný posledný deň odbernej lehoty,
- c) nebolo možné nájsť adresáta na adrese uvedenej v Zmluve, a preto doručenie nebolo možné. V takomto prípade bude za deň doručenia považovaný posledný deň odbernej lehoty.

Každé doručenie týchto písomností - upomienok - hradí nájomca.

IX.

Prenajímateľ si v zmysle Zákona č. 377/2004 Zb. o ochrane nefajčiarov § 7 odst.1 a Všeobecne záväzného nariadenia č. 8/1996 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta vyhradzuje právo na zákaz fajčenia v spoločných priestoroch bytového domu, čím dôjde k ochrane zdravia všetkých občanov, ktorí sa v spoločných priestoroch zdržiavajú. Zároveň sa jedná o ochranu domu pred možnými požiarimi, najmä v suterénnych priestoroch.

X.

Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

XI.

Prenajímateľ uzavrel Mandátnu zmluvu č.18/2000 zo dňa 30.6.2000 s mandatárom: Bytový podnik Námestovo, s.r.o., ktorý komplexne zabezpečuje správu bytov, nebytových priestorov, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vo vlastníctve prenajímateľa a udelil mu plnú moc na jeho zastupovanie.

XII.

Učastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

XIII.

Touto zmluvou sa ruší predchádzajúca zmluva.

V Námestove 31/12/2010

prenajímateľ

vlastnoručný podpis užívateľa bytu