



MsÚ Žiar nad Hronom	centrálné číslo : 19/2011
	evidenčné číslo : 1921/2011

ZMLUVA O NÁJME č. 509190073/2011

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“)

Článok I. Zmluvné strany

- Prenajímateľ:** **Mesto Žiar nad Hronom**
Štatutárny orgán: Mgr. Ivan Černaj, primátor mesta
Ul. Štefana Moysesu 46, 965 01 Žiar nad Hronom
IČO: 00 321 125 DIČ: 2021339463
- Nájomca :** **Renáta Janechová, nar.**
trvale bytom Dukelských hrdinov 18/14,965 01 Žiar nad Hronom
Bankové spojenie: , Číslo účtu:

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom predmetu nájmu - bytu č. 1-G (č.7), nachádzajúceho sa na I. poschodí bytového domu súp. č. 509, vchod č. 19, na Ul. M. Chrásteka v Žiari nad Hronom, postaveného na CKN parcele č. 700/3, zapísaného na LV č.3198 v katastrálnom území Žiar nad Hronom.
2. Prenajímateľ týmto za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt č. 1-G (č.7), bližšie špecifikovaný v bode 1 tohto článku (ďalej aj ako „byt“ alebo „predmet nájmu“), nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenájomcovi dohodnuté nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
3. Byt o celkovej podlahovej ploche 37,25 m pozostáva z 2 obytných miestností a z príslušenstva, ktorým je kúpeľňa a WC.
4. Nájomca má právo využívať predmet nájmu len za účelom bývania.
5. Nájomca bytu má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a to v súlade s Domovým poriadkom.
6. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá obsahuje aj opis stavu bytu a jeho príslušenstva v deň odovzďavania bytu nájomcovi, tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy
7. Nájomca sa oboznámil so stavom bytu z obhliadky na mieste samom a vyhlasuje, že byt je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

Článok III. Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú a to od 15.02.2011 do 31.01.2012.

Článok IV. Nájomné a zálohové platby

1. Výška nájomného je stanovená v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať prenajímateľovi aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a to vo forme zálohových platieb (ďalej len ako „zálohové platby“). Výška nájomného a zálohových platieb je uvedená v kalkulačnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovými platbami mesačne vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa VÚB, a.s. Žiar nad Hronom, **číslo účtu: 22138422/0200, variabilný symbol 509190074.**
3. Zálohové platby sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo zálohových platieb v prípade, ak sa zmení Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov alebo cenové predpisy týkajúce sa plnení poskytovaných s užívaním bytu.
6. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na zložení zábezpeky vo výške troch mesačných nájomov t. j. vo výške **550,29 Eur** pri podpise tejto zmluvy do pokladne prenajímateľa na Mestskom úrade v Žiari nad Hronom. Zložená zábezpeka slúži na krytie všetkých finančných nárokov prenajímateľa majúcich pôvod v tejto zmluve o nájme, s ktorými je nájomca v omeškám. V súlade s účelom na ktorý je zábezpeka určená, je prenajímateľ oprávnený túto použiť v deň, v ktorý sa nájomca dostal do omeškania so splnením finančného nároku prenajímateľa. Ku dňu skončenia nájmu je prenajímateľ povinný zábezpeku alebo jej nespotrebovanú časť vrátiť nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú na započítaním vzájomných pohľadávok (t.j. zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že zábezpeka sa bude považovať za úhradu nájomného za posledné tri mesiace nájmu).

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na dojednané užívanie.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ sa nezaväzuje uhradiť nájomcovi

náklady vynaložené na stavebné úpravy alebo na iné podstatné zmeny v byte a po skončení doby nájmu ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota bytu.

6. Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a všetky obvyklé udržiavacie práce v zmysle nariadenia č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, sám na vlastné náklady. Pri porušení povinnosti nájomcu vykonávať drobné opravy a údržbu bytu môže prenajímateľ vykonať opravy a údržbu bytu na náklady nájomcu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv. Ak nájomca nesplní tieto povinnosti, zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré nesplnením týchto povinností vznikli.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
9. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu inej osobe.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím dojednanej doby.
2. Nájomný vzťah možno ukončiť aj pred uplynutím dojednanej doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.
Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po jej doručení.
3. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať prenajímateľovi prenajatý byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 664,- Eur v prípade ak poruší povinnosť uvedenú v odseku 3. tohto článku bez ohľadu na zavinenie. Nájomca prehlasuje, že zmluvná pokuta nie je neprimerane vysoká a nie je v rozpore s dobrými mravmi. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody.
5. Ak nájomca odovzdá prenajatý byt v poškodenom stave, je povinný spôsobené škody v dojednanom termíne odstrániť na vlastné náklady. Ak si túto povinnosť nesplní budú spôsobené škody odstránené prenajímateľom na náklady nájomcu.
6. Nájomca po ukončení nájmu nemá právo na bytovú náhradu.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 15.02. 2011, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
3. Prílohy č. 1 a 2 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
4. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve dáva prenajímateľovi v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov výslovný súhlas na zverejňovanie svojich osobných údajov v rozsahu meno, priezvisko, bydlisko a to za účelom zverejnenia zmluvy, vrátane jej dodatkov na webovom sídle prenajímateľa.

Súhlas je daný na dobu neurčitú a v zmysle citovaného zákona je ho možné kedykoľvek písomne odvolať.

5. Adresou určenou na doručovanie písomností sa rozumie adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, resp. iná adresa, ktorú zmluvná strana písomne oznámila druhej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že každá z nich má povinnosť oznamovať druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá zmluvná strana druhej strane za škodu, ktorá jej takýmto porušením povinnosti vznikla. V takomto prípade alebo pri inak zmarenom doručení (napr. pri dočasnej neprítomnosti adresáta, odmietnutím prevzatia zásielky....) sa zásielka považuje za doručенú momentom jej vrátenia späť k odosielateľovi.
6. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými dodatkami.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 vyhotoveniach z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
9. Prenajímateľ a nájomca si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, bez akéhokoľvek psychického lebo fyzického nátlaku.

V Žiari nad Hronom dňa 11.2.2011

Prenajímateľ:



Mgr. Ján Černaj
primátor

Nájomca:

.....
Renáta Janechová