

2113/9645/2014



Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa § 663 a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Mesto Svätý Jur

Sídlo:

Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur

Zastúpené:

primátorom Ing. Alexandrom Achbergerom

IČO :

00304832

Bank. spoj. :

VÚB, a.s. Pezinok

Číslo účtu IBAN:

SK34 0200 0000 0000 0062 4112

/ďalej prenajímateľ/

a

Nájomca:

Ľudovít Srna, rod.

Bytom:

a

Mária Srnová, rod.

Bytom:

/ďalej nájomca/

Hore uvedené zmluvné strany sa dnešného dňa mesiaca a roku dohodli na odplatnom užívaní nehnuteľnosti za nasledujúcich dohodnutých zmluvných podmienok:

I. Predmet zmluvy

- 1.1. Predmetom zmluvy je nájom časti nehnuteľnosti vo vlastníctve prenajímateľa nachádzajúcej sa v bytovom dome na Ul. [redacted] č. [redacted] Svätý Jur, zapísanej v [redacted] nehnuteľností Správa katastra Pezinok, Katastrálny úrad v Bratislave.
- 1.2. Predmetom nájmu je nehnuteľnosť byt č. 1 na Ul. Prostredná 9 vo Svätom Jure, uvedená v bode 1.1. tejto zmluvy, byt pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne a príslušenstva.
- 1.3. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi nehnuteľnosť uvedenú v bode 1.1. a 1.2. do užívania za účelom zabezpečenia bývania nájomcov.
- 1.4. Nájomca je oboznámený s predmetom prenájmu, v akom stave sa nachádza a takto ho preberá do užívania.
- 1.5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť za užívanie nehnuteľnosti dohodnuté nájomné v súlade s čl. III. tejto nájomnej zmluvy.

II. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 2.1. Prenajímateľ je povinný nehnuteľnosť uvedenú v článku I. bod 1. 1. a 1. 2. Zmluvy odovzdať nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu na vlastné náklady udržiavať a spravovať po celú dobu trvania nájomného vzťahu.



- 2.2. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním prenajatej nehnuteľnosti.
- 2.3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým tak, aby prenajímateľovi nevznikla škoda.
- 2.5. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné riadne a včas spôsobom a vo výške určenej v čl. III. tejto zmluvy.
- 2.6. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
- 2.7. Nájomca je povinný dodržiavať všetky predpisy v oblasti životného prostredia a nakladania s odpadmi. Zároveň nesmie bez súhlasu mesta zaberať priestranstvá, ktoré nie sú predmetom nájmu.
- 2.8. Za škodu spôsobenú na prenajatej nehnuteľnosti a škodu spôsobenú neplnením zmluvných povinností, ktoré na seba touto zmluvou prevzal nájomca namiesto prenajímateľa, je v plnom rozsahu zodpovedný nájomca.
- 2.9. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu prenajímateľovi za účelom kontroly nájmu – užívania bytu.

III. Nájomné

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje platiť za prenájom nehnuteľnosti nájomné schválené uznesením MsZ č. 2013/8-16 z 19. 11. 2013 vo výške **84,00 € mesačne** prenajímateľovi do 15. dňa v kalendárnom mesiaci a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. V prípade mimoriadnej udalosti (vis major) môže nájomné uhradiť i do pokladne MsÚ vo Svätom Jure.
Za včas zaplatené nájomné sa považuje deň pripísania na účet prenajímateľa, alebo zaplatenie nájomného do pokladne MsÚ.
- 3.2. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo výšky mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, má prenajímateľ právo zmeniť ich výšku a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
Prenajímateľ má právo vykonať zmeny aj z dôvodov vyplývajúcich zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov.
- 3.3. Dojednané nájomné sa každoročne automaticky, t. j. bez potreby zmeny tejto zmluvy, upravuje o výšku inflácie zverejnenú Slovenským štatistickým úradom k 01. 01. príslušného roka. Sumu zodpovedajúcu výške inflácie je nájomca povinný splatiť jednorázovo spolu s druhou polročnou splátkou, t. j. do 31. 05. príslušného roka.
- 3.4. Úhradu nákladov za odber elektrickej energie a plynu zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný prihlásiť odber elektrickej energie a plynu na svoje meno u dodávateľov, najneskôr do troch mesiacov odo dňa uzatvorenia zmluvy.
- 3.5. Úhradu nákladov za spotrebu vody (vodné, stočné), je nájomca povinný platiť mesačnými zálohovými platbami vo výške **25,00 €** priamo prenajímateľovi do 10. dňa v mesiaci prevodom z účtu nájomcu na účet prenajímateľa, prípadne priamo do pokladne mesta Svätý Jur. Za deň platby sa považuje deň, keď je úhrada pripísaná na účet prenajímateľa. Ročné zúčtovanie skutočných nákladov bude vykonané po predložení faktúr dodávateľom prenajímateľovi.
- 3.6. Nájomca týmto uznáva pohľadávku za obdobie od 01. 05. 2012 do 31. 12. 2013 vo výške **1 430,60 €** titulom užívania bytu č. 1 v bytovom dome na Prostrednej č. 9 vo Svätom Jure a za odber vody, z toho:
 - za nájom bytu vo výške 1130,60 € (nájomné 56,53 €/mesiac v zmysle uznesenia MsZ č. 2013/8-16 z 19. 11. 2013)



- za odber vody vo výške 300,00 € (voda 25,00 €/mesiac v zmysle uznesenia MsZ č. 2013/8-16 z 19. 11. 2013) , / za odber vody bola uhradená faktúra nájomcom 13. 08. 2013 v čiastke 200,00 € do pokladne Mestského úradu /
- a zaväzuje sa ju uhradiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy alebo priamo do pokladne MsÚ vo Svätom Jure v termíne do **31. 12. 2014**.

IV. Stavebné úpravy, opravy a investície

- 4.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca vykoná pre prenajímateľa rekonštrukciu podkrovných priestorov nad časťou nehnuteľnosti parc. č. 211 nad bytom č. 1, ktoré má nájomca v nájme, pričom s ním prenajímateľ po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia uzavrie dodatok k tejto nájomnej zmluve a následne mu tieto odpredá do vlastníctva.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje vykonať na vlastné náklady pre prenajímateľa rekonštrukciu podkrovných priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti opísanej v čl. I. bod 1. 1. a 1. 2. tejto zmluvy najneskôr v lehote do 3 mesiacov odo dňa uzavretia tejto zmluvy.
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť vo vlastnom mene potrebné povolenia na vykonanie dohodnutých stavebných a rekonštrukčných prác pre prenajímateľa. Vlastnícke právo k zrekonštruovaným priestorom patrí prenajímateľovi.
- 4.4. Nájomca je povinný po realizácii stavebných prác vykonať všetky potrebné právne úkony k vydaniu kolaudačného rozhodnutia tak, aby kolaudačné rozhodnutie bolo vydané najneskôr do 6 mesiacov odo dňa uzavretia zmluvy.
- 4.5. Prenajímateľ sa zaväzuje po právoplatnom kolaudačnom rozhodnutí s nájomcom uzavrieť Dodatok k tejto nájomnej zmluve, predmetom ktorej bude nájom uvedených zrekonštruovaných podkrovných priestorov.
- 4.6. Prenajímateľ sa zaväzuje, že do 3 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia po vykonaní rekonštrukcie prevedie na nájomcu vlastnícke právo k bytu č. 1 a k zrekonštruovaným podkrovným priestorom opísaným v čl. I. bode 1. 1. a 1. 2.. Zmluva o prevode vlastníckeho práva k podkrovným priestorom bude uzatvorená v zmysle znenia VZN č. 4/1999 zo dňa 03. 11. 1999 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, tzn. za cenu 0,33 €/m² podlahovej plochy.
- 4.7. Zmluvné strany sa dohodli na vzájomných právach a povinnostiach uvedených v bode 4. 1. až 4. 6. v Dohode zo dňa 30. 6. 2000 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 8. 2. 2001, pričom zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že Dohoda zo dňa 30. 6. 2000 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 8. 2. 2001 ostáva v platnosti, pričom dohodnutý väčší rozsah práv a povinností neobsiahnutý v Dohode zo dňa 30. 6. 2000 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 8. 2. 2001, nahrádzajú ustanovenia tohto článku v bodoch 4. 1. až 4. 6. tejto zmluvy.

V. Skončenie nájmu

- 5.1. Zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 01. 01. 2014 do doby odkúpenia bytu do osobného vlastníctva.**
- 5.2. Pred uplynutím dohodnutej doby je možné ukončiť platnosť zmluvy písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.
- 5.3. Obe zmluvné strany majú právo vypovedať túto nájomnú zmluvu:
 - a/ bez uvedenia dôvodu,
 - b/ ak nájomca mešká s platením nájomného viac ako 3 mesiace, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c/ pri porušení podmienok zmluvy.



Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy sa ruší Zmluva o nájme bytu uzatvorená medzi prenajímateľom: Bytová správa, Prostredná 29, 900 21 Svätý Jur a nájomcom Ľudovít Srna zo dňa 16. 09. 1993.
- 6.2. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné robiť len po dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má alebo môže poslať prenajímateľ nájomcovi alebo opačne budú doručované poštovou prepravou ako doporučená listová zásielka, alebo ako doporučená listová zásielka s doručenkou na adresu druhej zmluvnej strany alebo osobným prevzatím. V prípade, že druhá zmluvná strana doporučenú listovú zásielku (s doručenkou alebo bez) odmietne prevziať, alebo ju poskytovateľ služby poštovej prepravy vráti odosielateľovi ako nedoručenú v úložnej lehote, považuje sa táto zásielka za doručенú v tretí kalendárny deň po dni jej odoslania.
- 6.4. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú dohodnuté v tejto zmluve sa riadia primerane ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými predpismi.
- 6.5. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
- 6.6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísom prečítali, je výrazom ich skutočnej slobodnej, vážnej a určitej vôle, obsahu riadne porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju potvrdili svojim podpisom.
- 6.7. Zmluva nadobudne platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Vo Svätom Jure, 12. 05. 2014

Prenajímateľ:

Mesto Svätý Jur v zast.
Ing. Alexander Achberger,
primátor mesta



Nájomca:

Ľudovít Srna

Mária Srnová, rod. Hricová