



#201/13951/2014

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: **Tibor Pavlačič,**
Bytom: [redacted] stava
/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 nehnuteľnosti vo vlastníctve prenajímateľa nachádzajúcej sa v bytovom dome na Ul. Prostredná 26 vo Svätom Jure, súpisné č. 154, v k.ú. Svätý Jur, zapísaný na liste vlastníctva č. 7577 v katastri nehnuteľnosti Správa katastra Pezinok, Katastrálny úrad v Bratislave.
- 1.2. Predmetom nájmu je nehnuteľnosť byt č. 4 na Ul. Prostredná 26 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 nájomcu.
- 1.4. Nájomca je oboznámený s predmetom prenájmu, v akom stave sa nachádza a takto ho preberá do užívania. Zistené závady predmetu nájmu budú vyznačené v preberacom protokole.
- 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 v zmysle dohody. Do priestorov bytu sú zabezpečené prívody elektrickej energie, vody a plynu. 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 zaberat' 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 v zmysle Opatrenia ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 zo dňa 23. 04. 2008 o regulácii cien nájmu bytov a dohody zmluvných strán vo výške **35,00 € 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. 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.
- 3.4. Úhradu nákladov za spotrebu vody (vodné, stočné), je nájomca povinný platiť mesačnými zálohovými platbami vo výške **10,00 €** priamo prenajímateľovi do 10. dňa v mesiaci prevodom z účtu nájomcu na účet prenajímateľa, prípadne priamo do pokladne mesta Svätý Jur v zmysle Dohody o poskytovaní služby zo dňa 9.10.2013 uzatvorenou medzi Annou Kelemenovou ako vlastníkom vodomera č. OM0012795 a Mestom Svätý Jur . Vodomer určuje spotrebu vody komplet pre byty č. 4, 5 a 6 v bytovom dome na Prostrednej ulici č.26, Svätý Jur. Na prívod vody k uvedeným bytom je vybudovaná šachta, v ktorej sú osadené podružné merania spotreby vody pre byty č. 4 a 6. Na základe údajov na podružných vodomeroch je možné presne odpočítat' spotrebu vody.
Za deň platby sa považuje deň, keď je úhrada pripísaná na účet prenajímateľa. Ročné zúčtovanie skutočných nákladov bude vykonané po predložení dokladov o úhrade spotreby vody od p. Kelemenovej a odpisu podružného vodomera č. 5714078, vedúcemu k bytu č.4, ktorý je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.

IV. Stavebné úpravy, opravy a investície

- 4.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca vykoná pre prenajímateľa udržiavacie práce bytových priestorov, ktoré má nájomca v nájme, ktoré sú nevyhnutné na

zabezpečenie užívania schopnosti bytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti opísanej v čl. I. bod 1. 1. a 1.2. tejto zmluvy.

- 4.2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť vo vlastnom mene potrebné povolenia na vykonanie dohodnutých udržiavacích prác pre prenajímateľa. Vlastnícke právo k opraveným priestorom patrí prenajímateľovi.
- 4.3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v deň podpisu tejto zmluvy prenajímateľom túto zverejní na svojej webovej stránke podľa § 47a OZ, najneskoršie však do piatich dní odo dňa zverejnenia tejto zmluvy prevedie na nájomcu vlastnícke právo k bytu č. 4 opísanom v čl. I. bode 1.1 a 1.2 za týchto podmienok a stanovení kúpnej ceny :

Stanovenie kúpnej ceny

1. podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch za dohodnutú kúpnu cenu **1080,26 €** (slovom jedentisícosemdesiat eur dvadsaťšesť centov) (32.544,-Sk).
Z toho:
 - a) cena bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu (podľa § 18 zákona, vrátane spoluvlastníckeho a § 4 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Svätý Jur č. 4/1999 ďalej len „nariadenia mesta“) je **820,55 €** (slovom osemstodvadsať eur päťdesiatpäť centov) (24.720,-Sk)
 - b) cena spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch (podľa § 18a ods.1 zákona, § 6 nariadenia mesta) je **259,71 €** (slovom dvestopäťdesiatdeväť eur sedemdesiatjeden centov) (7824,-Sk.).
2. Kupujúci byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadenia domu a pozemkoch za dohodnutú cenu kupuje.

V . Skončenie nájmu

- 5.1. Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
- 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. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné robiť len po dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
- 6.2. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má alebo môže posilať 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 doručenú v tretí kalendárny deň po dni jej odoslania.

- 6.3. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú dohodnuté v tejto zmluve sa riadia primerane ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými predpismi.
- 6.4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
- 6.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, je výrazom ich skutočnej slobodnej, vážnej a určitej vôle, obsahu riadne porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju potvrdili svojim podpisom.
- 6.6. Podpísaním tejto zmluvy sa splnila povinnosť prenajímateľa ako vlastníka v zmysle rozsudku Obvodného súdu Bratislava 3, sp. zn. 12C 140/92, ktorým bola uložená povinnosť vlastníkovi zabezpečiť nájomcovi náhradný byt za účelom vypratania - byt v horárni, stavba s.č. 266 na p.č. 7650 v k.ú. Svätý Jur uzatvorená medzi nájomcom a I. Svätajurská, a.s., Na Pažiti 4E, Svätý Jur. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený užívať byt v horárni, stavba s.č. 266 na p.č. 7650 v k.ú. Svätý Jur uzatvorená medzi nájomcom a I. Svätajurská, a.s., Na Pažiti 4E, Svätý Jur do nadobudnutia vlastníctva predmetu nájmu a vypratať ho do 18 mesiacov po nadobudnutí vlastníctva k predmetu nájmu. V prípade, že prenajímateľ poruší svoj záväzok a povinnosť ku ktorej sa zaviazal v čl. IV. bod. 4.3. bude sa ďalej vec posudzovať tak, že povinnosť prenajímateľa opísaná v čl. 6.6 sa považuje za nesplnenú a nájomca má právo od tejto zmluvy z dôvodu jej hrubého porušenia odstúpiť.
- 6.7. Zmluva nadobudne platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Vo Svätom Jure, 12. 11. 2014

Prenajímateľ:

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



Nájomca:

Tibor Pavlačič