

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník, § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a VZN č. 10/2013 o mestských nájomných bytoch

medzi

Prenajímateľ: Mesto Trstená
sídlo: Bernolákova 96/8, 028 01 Trstená
zastúpený: Ing. Jozef Ďubjak, primátor
bankové spojenie: 10500332/0200, VÚB Trstená
IČO: 314 897 DIČ DPH: 2020571806

a

Nájomca: **Julio Ruiz Monteagudo**
narodený: 15.1.1979 r. č.: 790115/9233
identifikačný doklad: 10090379
občianstvo: španielske

uzavierajú nasledovnú zmluvu

I.

Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu v **Trstenej, sídlisko Západ, súpisné číslo 1317 v k. ú. Trstená** zapísanom na liste vlastníctva číslo **2051**. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 18 na **6.** poschodí bytového domu.

II.

Charakteristika bytu

Byt pozostáva z **2 obytných miestností**, kuchyne, predsiene, WC, kúpeľne, 2 balkónov. Byt je vykurovaný lokálnou kotolňou.

Príslušenstvom bytu je pivnica č. 18 nachádzajúca sa na 1. podzemnom podlaží, ako aj poštová schránka pri vchode. Číslovanie je súhlasné s číslom bytu.

Celková podlahová plocha bytu je **55,29 m²**.

Vybavenosť bytu: **je uvedená v protokole o prevzatí bytu.**

Byt je v spôsobilom stave na užívanie a nájomca sa zaväzuje ho v takomto stave udržiavať po celý čas nájmu.

Na základe dohody s prenajímateľom byt dňom **1. júna 2014** preberá do užívania.

III.

Vznik a doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká dňom **1. júna 2014**. Nájomná zmluva sa uzaviera na dobu určitú tri (3) roky.
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt uvedený v čl. II.
3. Mesto upozorní nájomcu na možnosť opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

4. Nájomca, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný najmenej 60 dní pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Mestský úrad v Trstenej žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
5. O opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy rozhodne primátor minimálne 30 dní pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
6. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude možné len v tom prípade, ak nájomca nemá podlžnosti voči mestu.

IV.

Platenie nájomného a záloh za služby

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **nájomné za užívanie vo výške 102,33 EUR** mesačne a preddavky na úhradu služieb poskytovaných s užívaním bytu. Výška nájomného je určená podľa Všeobecne záväzného nariadenia č. 10/2013.
2. Podrobný rozpis výšky nájomného a preddavkov na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu sú uvedené v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu sú splatné za bežný mesiac, vždy do konca mesiaca.
4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku záloh na poskytované služby v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybaveniu bytu novými predmetmi, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých poskytovateľov služieb uskutočnenej v súlade s cenovými predpismi.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,25% za každý deň omeškania pri meškaní s platením platieb nájomného a záloh za poskytovanie služieb. Nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania aj v prípade, ak je v omeškaní s plátbou vyplývajúcou z ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu.
6. Pri zmene okolností pri výpočte záloh na poskytovanie služieb, alebo výšky nájomného, prenajímateľ tieto uskutoční od 1. dňa nasledujúceho mesiaca (roka) ako sa premietli do dohody s poskytovateľom služieb. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť zmenu výšky záloh a výšky nájomného písomne bez zbytočného odkladu po vzniku nových podmienok.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje uskutočniť ročné zúčtovanie záloh na služby najneskôr do 31. 05. za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ uhradí nájomcovi preplatok z vyúčtovania do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok z vyúčtovania do 30 dní od jeho doručenia.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v užívania schopnom stave a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním. Prílohou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu nájomcovi s opísaním stavu bytu pri jeho prevzatí.
2. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať poskytovanie plnenia služieb súvisiacich s užívaním bytu. Nájomca je

povinný dodržiavať domový poriadok, s ktorým bol riadne oboznámený pri podpise zmluvy. Zaväzuje sa vykonávať svoje práva tak, aby nerušil ostatných nájomcov bytov.

3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy a údržbu bytu na svoje náklady a uhrádzať vzniknuté náklady.
4. Pri porušení povinnosti nájomcu vykonávať drobné opravy a údržbu bytu môže prenajímateľ vykonať opravy u nájomcu na jeho náklady. Podmienkou je predchádzajúca písomná výzva s určením lehoty na odstránenie nedostatkov.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré je povinný odstrániť prenajímateľ bez zbytočného odkladu po ich zistení.
Pri omeškaní s plnením povinnosti odstrániť vady, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, môže tieto vady odstrániť nájomca a požadovať ich náhradu od prenajímateľa. Podmienkou je predchádzajúce písomné upozornenie prenajímateľa s výzvou na odstránenie väd v náhradnej lehote.
6. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady.
7. Nájomca nesmie dať byt do prenájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nesmie byt užívať na iný účel ako je dohodnutý v nájomnej zmluve.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte osôb, alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 8 ods. 1 VZN č. 10/2013 predĺžená.
2. Nájom bytu sa skončí dohodou zmluvných strán, výpoveďou, alebo uplynutím doby. Nájom sa obnovuje dodatkami ku zmluve, ak nájomca plní podmienky zmluvy, najmä nie je v omeškaní s platením nájomného a úhrady za služby spojené s nájmom, dodržiava domový poriadok.
3. Nájomca môže dať výpoveď aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
4. Prenajímateľ môže dať výpoveď z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník.
5. Nájomcovi vzniká povinnosť po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé upotrebenie podľa dĺžky času nájmu a riadne plnenie údržby a opráv, ktoré musel vykonať na svoje náklady. O odovzdaní bytu prenajímateľovi sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedie stav bytu v čase jeho odovzdania s uvedením väd, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebenia bytu a nedodržovania povinnosti riadnej údržby a opravy bytu.

VII.

Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom.

Zmluvné strany sa dohodli, že zmena tejto zmluvy sa uskutoční vo forme písomného dodatku k nej.

Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle mesta Trstená (www.trstena.sk).

Otázky neupravené v tejto zmluve sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli ustanoveniam tejto zmluvy, uzavreli ju po vzájomnej dohode a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Trstenej dňa*n. Ruiz*..... 2014



MESTO TRSTENÁ
MESTSKÝ ÚRAD V TRSTENEJ
Oddelenie finančné a mestského majetku
Bernolákova 96/8, 028 01 TRSTENÁ

Julio Ruiz Monteagudo
Narodený 15.01.1979
R. č. 790115/9233
Číslo pasu: BC693962

Vec

Potvrdenie o nájme bytu

Mesto Trstená ako vlastník bytu č. 18 v bytovom dome súpisné číslo 1317, vlastníctvo zapísané na liste vlastníctva č. 2051 v katastrálnom území Trstená,

týmto potvrdzuje, že v zmysle platnej Zmluvy o nájme zo dňa 01.06.2014, prenecháva do nájmu predmetný byt za účelom ubytovania španielskeho lektora španielskeho jazyka:

Julio Ruiz Monteagudo, narodený 15.01.1979, r. č. 790115/9233, Číslo pasu: BC693962

ktorý, vyučuje na Gymnáziu Martina Hattalu v Trstenej v bilingválnej sekcii s vyučovacím jazykom španielskym, na základe Dohody uzatvorenej medzi MŠ SR a MŠ Španielskeho kráľovstva.

Výška úhrad predstavuje sumu: 135,83eur/ mesiac (čo zahŕňa nájom s služby spojené s užívaním bytu), ktoré podľa dohody nájomca uhrádza na účet prenajímateľa číslo účtu: 10500332/0200 – Všeobecná úverová banka, a. s., variabilný symbol pre všetky platby je: 131718. Nájomníkovi je umožnené splácať úhrady štvrt'ročne 10dní pred začatím daného štvrt'roka na účet prenajímateľa.

Potvrdenie sa vydáva na požiadanie nájomníka.