

Zmluva o nájme bytu č. 68/2014

Uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľom:

MESTO PREŠOV, Hlavná č. 73, 080 68 Prešov

IČO: 00327 646, DIČ: 2021225679

Číslo účtu: 6619911075/1111

Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s., pobočka Prešov

Zastúpené mandatórom:

PREŠOV REAL, s.r.o., Slovenská 40, 080 01 Prešov

IČO: 31722814, DIČ: 2020521393

v zastúpení: Mgr. Peter Bobko, konateľ spoločnosti

Ing. Juraj Hudáč, konateľ spoločnosti

a

Spoločnými nájomcami:

Roman NÉMETH, narodený odné číslo:
trvalý pobyt: ul.

Eva MAKULOVÁ, narodená: odné číslo:
trvalý pobyt:

Roman MAKULA, narodená: odné číslo:
trvalý pobyt:

zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

I. Predmet nájmu

1. Predmetom zmluvy je spoločný nájom bytu:

ulica: K Starej tehelni č. 9

Obec: Prešov

číslo bytu: 24

počet izieb: 2

kategória: II.

poschodie: prízemie

2. Prenajímateľ prenecháva spoločným nájomcom byt do užívania na :

obdobie od 01. 05. 2014 do 31.01.2016

3. Veľkosť podlahovej plochy bytu, jeho príslušenstvo, výška nájomného a výška úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu sú uvedené v „Evidenčnom liste“ a „Mesačnom predpise nájomného a služieb“ a sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

II.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné je stanovené podľa platných cenových predpisov, a to vo výške určenej v „Evidenčnom liste a Mesačnom predpise nájomného a služieb“.
2. Spoloční nájomcovia sa zaväzujú spoločne a nerozdielne platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu a to najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca. V prípade omeškania sú spoloční nájomcovia povinní v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a ust. § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý začatý mesiac omeškania.
3. Pri zmene cenových predpisov alebo okolnosti rozhodujúcich pre stanovenie výšky nájomného alebo ceny služieb bude upravená aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne spoločným nájomcom pred jeho splatnosťou. Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb užívajúcich byt spolu s nájomcom. Ten je povinný tieto zmeny bez odkladu oznámiť prenajímateľovi.
4. Spoloční nájomcovia uhradia prenajímateľovi nedoplatok z celoročného vyúčtovania plnenia poskytovaného s užívaním bytu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
5. Spoloční nájomcovia súhlasia s tým, že prenajímateľ je oprávnený v zmysle ust. § 580 Občianskeho zákonníka započítať výšku celkových poplatkov z omeškania uvedených v čl. II ods. 2 tejto zmluvy ako svoju pohľadávku voči spoločným nájomcom oproti preplatku z ročného vyúčtovania nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Vzájomné započítanie pohľadávok oboch strán sa uskutoční do výšky vzájomného krytia pohľadávok, a to v deň splatnosti vyúčtovania, teda v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania spoločným nájomcom.
6. Spoloční nájomcovia súhlasia s tým, že v prípade, ak prenajímateľ eviduje iné splatné pohľadávky (za užívanie bytov vo vlastníctve prenajímateľa) voči spoločným nájomcom je prenajímateľ oprávnený si tieto splatné pohľadávky započítať so splatnými pohľadávkami nájomcov voči prenajímateľovi, a to do výšky ich vzájomného krytia.
7. Spoloční nájomcovia súhlasia s tým, že v prípade, ak bude spoločným nájomcom poskytnutý príspevok na bývanie podľa ust. § 13 zákona č. 599/2003 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi v znení neskorších predpisov je prenajímateľ oprávnený započítať a bezhotovostne previesť celkovú výšku tohto príspevku na bývanie na účet prenajímateľa za účelom uhradenia splatných pohľadávok prenajímateľa voči spoločným nájomcom.

III.

Práva a povinnosti spojené s nájomom bytu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt spoločným nájomcom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť spoločným nájomcom úplný a nerušený výkon práv pri užívaní bytu.
2. Spoloční nájomcovia sú povinní predovšetkým:
 - pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,

- oznámiť prenajímateľovi najneskôr v deň vzniku nájmu počet, mená a osobné údaje osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom v predmetnom byte bývať,
 - užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu v súlade s domovým poriadkom, pokynmi prenajímateľa a s touto zmluvou,
 - so zariadením bytu a domu zaobchádzať tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebeniu,
 - stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte uskutočňovať len so súhlasom prenajímateľa, šetriť domový majetok prenajímateľa
 - dodržiavať protipožiarne predpisy, bezpečnostné a hygienické predpisy,
 - vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu bytu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich uskutočnenie,
 - hradieť drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v rozsahu uvedenom v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z.
 - znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo vykonávanie zabezpečí prenajímateľ,
 - urýchlene hlásiť prenajímateľovi výskyt hmyzu a poskytnúť osobnú pomoc pri jeho ničení,
 - zdržať sa takého chovania, ktoré by bránilo ostatným nájomcom v riadnom, nerušenom výkone ich práv spojených s užívaním bytu,
 - zabezpečiť bežné upratovanie podľa dohody s prenajímateľom
3. Spoloční nájomcovia majú právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak spĺňajú podmienky podľa čl. 3 Všeobecného záväzného nariadenia Mesta Prešov č. 5/2011 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta.
 4. V prípade, že nedôjde k opakovanému nájmu z titulu vzniku dlhu na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu po uplynutí doby nájmu, sú spoloční nájomcovia povinní vrátiť prenajatý byt vlastníčkovi bez toho, aby si nárokoval náhradu nákladov spojených s prácami uskutočnenými nájomcom.
 5. Ďalšie práva a povinnosti prenajímateľa a spoločných nájomcov vyplývajú z ustanovení §§ 687- 695 Občianskeho zákonníka a nar. vlády SR č. 87/1995 Z. z.

IV.

Zánik nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a spoločnými nájomcami, alebo písomnou výpoveďou. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne jeho uplynutím. V tomto prípade nemajú spoloční nájomcovia nárok na bytovú náhradu. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď. V prípade, ak spoloční nájomcovia výpoveď neprevezmú, spoloční nájomcovia berú na vedomie, že sa na doručovanie výpovede primerane použijú ust. § 46 Občianskeho súdneho poriadku s tým, že sa výpoveď považuje za doručenú dňom, keď bola prenajímateľovi výpoveď vrátená, i keď sa spoloční nájomcovia o tom nedozvedeli.
2. Ten, kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a bude voči nemu postupované v súlade s ust. § 218 Trestného zákona.
3. Spoloční nájomcovia môžu vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v Občianskom zákonníku.

5. Spoloční nájomcovia sú povinní dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvykle opotrebovanie. V opačnom prípade sú povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Nájomca zodpovedá v celom rozsahu za škodu na byte, ktorú spôsobil porušením povinnosti počas trvania nájomného pomeru.

V.

Ďalšie ustanovenia

1. Dohoda o výmene bytu je možná len so súhlasom prenajímateľa. Súhlas a dohoda musia mať písomnú formu.
2. Spoloční nájomcovia berú na vedomie, že byt alebo jeho časť môže inému prenechať do podnájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je hrubým porušením povinností a môže byť dôvodom k výpovedi nájmu bytu.

VI.

Záverečné ustanovenie


1. Predchádzajúca zmluva o nájme bytu č. 25/2013 uzavretá dňa 27.03.2013 medzi Mestom Prešov ako prenajímateľom a spoločnými nájomcami Zlatou Némethovou, nar. 03.10.1937 a Romanom Némethom, nar. 30.08.1976 týmto stráca platnosť a účinnosť ku dňu 30.04.2014.
2. Táto zmluva sa môže zmeniť formou písomných zmien a doplnkov tejto zmluvy po vzájomnej dohode obidvoch strán.
3. Pre úpravu ostatných práv a povinností, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia primerane príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých každý zo spoločných nájomcov prevezme po jednom vyhotovení a prenajímateľ prevezme dve vyhotovenia.

V Prešove, dňa 30-04-2014

Prenajímateľ:


.....
Mgr. Peter Bobko IČO: 00327646 DIČ: 2021225679
konateľ spoločnosti

MESTO PREŠOV
správa bytov a nebytových priestorov
Hlavná č. 73
080 01 PREŠOV


.....

Ing. Juraj Hudáč
konateľ spoločnosti

Spoloční nájomcovia:


.....
Roman Németh


.....
Roman Makula


.....
Eva Makulová