

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Mesto J E L Š A V A**
so sídlom : Nám. Republiky 499, 049 16 Jelšava
zastúpený: primátor mesta – **MVDr. Milan Kolesár**

Nájomca : **Ústav na výkon trestu odňatia slobody**
zastúpený: riaditeľ ústavu – pplk. Mgr. Michal Ninitz
so sídlom: Budovateľská 1, 040 14 Košice - Šaca
IČO: 738395
DIČ: 2020929592

uzavreli túto
ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.
PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súp. č. 275 na ul. Armádnej, nachádzajúceho sa na parcele registra C č. 581/4 v katastrálnom území Jelšava, zapísaný na liste vlastníctva č. 1081 Katastrálneho úradu Banská Bystrica, Správa katastra Revúca.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 3 - izbový byt č. 2 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu súp. č. 275 bližšie popísaného v článku 1, bod 1 tejto zmluvy (ďalej len „byt“).

II.
OPIS BYTU

1. Byt je vykurovaný centrálna a pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a chodby. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 52,49 m², z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností bytu je 26,10 m² a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 22,94 m².
2. Vybavením a zariadením bytu je kuchynská linka, plynový sporák, meracie zariadenie na meranie vody, tepla, rozvody plynu, elektrickej energie, zvody a odvody odpadových vôd.
3. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte, sú funkčné.

III.
DOBA NÁJMU

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú od 01.05.2012 do 30.07.2012.
2. Prenajímateľ sa zaručuje nájomcovi, že sa mu bude nájomný vzťah pravidelne predlžovať, keď bude pravidelne platiť nájomné za prenájom bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a ak nájomca požiada prenajímateľa o opätovné predĺženie nájmu najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

IV.

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je **57,94 €** mesačne.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu určí nájomcovi prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok. V roku 2012 je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške **77,67 €**:

- dodávku tepla (ústredné kúrenie)	42,81 €
- dodávku studenej vody na prípravu teplej úžitkovej vody	18,26 €
- dodávku studenej vody	13,28 €
- osvetlenie spoločných priestorov v dome	1,99 €
- zrážková voda	1,33 €
- domovník	-
4. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný platiť vo výške **135,61 EUR**, splatné vždy do 25-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí, aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte) .
8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytovaných s užívaním bytu od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia poskytované s užívaním bytu v predchádzajúcom kalendárnom roku.
10. Nedoplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Preplatky budú vyplácané priebežne. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

V. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie bytu a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj používať plnenia ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytového domu riadne a riadne používať plnenia poskytované s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými sú práva nájomcu užívať byt ohrozené, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v bytovom dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca nesmie dať byt do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

VI. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

VII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán vo forme dodatku.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Jelšave, dňa 30.04.2012

.....
prenajímateľ
MVDr. Milan Kolesár
primátor mesta

.....
nájomca
pplk. Mgr. Michal Ninitz
riaditeľ