

W. P. 13.09.2017

SCOTT PITT /
BYT

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/ 1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Občiansky zákonník“)
medzi účastníkmi:

Prenajímateľ:

Obchodné meno:
Sídlo:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Registrácia:

Štatutárny orgán:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Tel. kontakt:
E-mail:

G-kov spol. s r.o.

Námestie hrdinov 5, 010 03 Žilina – Budatín
36 397 377
2020105703
SK2020105703
Obchodný register Okresného súdu Žilina odd.: Sro, vložka č.:
12761/L
Ing. Marián Čuraj, konateľ
Slovenská sporiteľňa, a. s.
SK89 0900 0000 0050 3572 4204
+421 903 501 200
marian.curaj@stabilisk.eu

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:
Sídlo:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Registrácia:

Štatutárny orgán:

Tel. kontakt:
E-mail:

MshK Žilina, a.s.

Športová 5, 010 01 Žilina
36 387 193
2020103921
SK2020103921
Obchodný register Okresného súdu Žilina odd.: Sa, vložka č.:
10222/L
Marian Tittl, Komenského 2232/53, 010 01 Žilina, predseda
Mgr. Anton Trnovec, Chalupkova 1082/47A, 010 09 Žilina – Bytčica,
podpredseda
*V mene spoločnosti sú oprávnení konať a podpisovať predseda
predstavenstva spoločne s podpredsedom predstavenstva.*
00421 41 5621 676
sekretariat@mshkzilina.sk

(ďalej len „**Nájomca**“)

Prenajímateľ a Nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo „**Strany**“.

**Článok I.
Úvodné ustanovenia**

- 1. Predmetom nájmu je nehnuteľnosť – 2 izbový byt č. 2-B, nachádzajúci sa vo vchode č. 1 na 1. poschodí domu - Polyfunkčného objektu so súpisným číslom 8537 nachádzajúcom sa na ulici Predmestská 2 v Žiline. Bytový dom je postavený na pozemku s parcelným číslom 2120/5 (C-KN), o výmere 253 m2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria. K Bytu č. 2-B prislúcha aj príslušný spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 4042/89618. Uvedený bytový dom s pozemkom sú zapísané Okresným úradom v Žiline, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 6817 pre k. ú. Žilina, obec: Žilina, okres: Žilina. Súčasťou predmetu nájmu je aj jedno parkovacie miesto pred vjazdom do garáží.

(ďalej v zmluve len „**Byt**“ alebo „**Predmet nájmu**“)

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou Nájomcovi do nájmu a Nájomca si od Prenajímateľa prenajíma Predmet nájmu – Byt pozostávajúci z 2 (dvoch) obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, balkón. Vybavenie bytu je bližšie špecifikované v odovzdávacom protokole podľa bodu 8. Článku IX. tejto Zmluvy. Súčasťou predmetu nájmu je aj jedno parkovacie miesto pred vjazdom do garáží.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený túto nehnuteľnosť – Byt vrátane jeho zariadenia a vybavenia prenechať do užívania tretej osobe.

Článok III. Cena nájmu, úhrada za ostatné služby spojené s nájmom a ich splatnosť

1. Cena **nájmu** za Predmet nájmu je dohodou Zmluvných strán stanovená vo výške **480,-EUR s DPH (slovom: štyristoosemdesiat Eur) mesačne** (ďalej len „*nájomné*“).
2. Výška odplaty za služby spojené s užívaním predmetu nájmu ako elektrická energia, vodné a stočné, odvoz odpadu, teplo, TUV, internet, káblová televízia (ďalej len „*odplata za služby*“) je dohodou zmluvných strán zálohovo stanovená vo výške **120,- EUR s DPH (slovom: jednostodvadsať Eur) mesačne**. Nájomca berie na vedomie a vyslovuje svoj súhlas s tým, že akékoľvek iné služby platí Nájomca výlučne samostatne a na svoje náklady.
3. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi platiť nájomné a odplatu za služby spolu **v celkovej výške 600,- EUR s DPH (slovom: šesťsto Eur)** vždy mesačne vopred, a to najneskôr do 25. kalendárneho dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa platí nájomné prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade, ak tento deň pripadne na deň pracovného voľna alebo sviatkov, nájomné je splatné v nasledujúci pracovný deň.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že provízia sprostredkovateľa Dream reality s.r.o. za sprostredkovanie prenájmu je vo výške 480,- EUR s DPH a bude uhradená pri podpise tejto zmluvy nasledovne:
 - 50% z tejto sumy uhradí Prenajímateľ
 - 50% z tejto sumy uhradí Nájomca
5. Nájomca uhradil prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry po podpise tejto zmluvy prevodom na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy sumu vo výške **1200,- EUR s DPH (jedentisícdivesto eur)**, čo zmluvné strany potvrdzujú svojím podpisom na konci tejto zmluvy. Uvedená suma bude prenajímateľom započítaná nasledovne:
 - a) vo výške **600,- EUR s DPH** ako nájomné vrátane odplaty za služby za mesiac september 2017, a
 - b) vo výške **600,- EUR** ako kaucia podľa článku IV. bod 1 tejto zmluvy.
6. Nájomca znáša prípadné nedoplatky za služby spojené s užívaním bytu v prípade, ak tieto nedoplatky presiahnu spolu sumu 150,- EUR s DPH (slovom: jednostopäťdesiat Eur) za mesiac s tým, že nájomca uhradí len časť presahujúcu 150,- EUR s DPH. Pri výške nedoplatkov sa vychádza z vyúčtovania dodávateľov energií. V prípade, ak Nájomca znáša tieto nedoplatky, je povinný ich uhradiť Prenajímateľovi najneskôr do dvadsať (20) dní od predloženia vyúčtovania Prenajímateľom.
7. Nájomné, odplata za služby ako i akákoľvek iná platba Nájomcu sa považujú za uhradené v deň ich pripísania v plnej výške na účet Prenajímateľa, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
8. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného alebo odplaty za služby podľa tohto článku Zmluvy vzniká Prenajímateľovi právo voči Nájomcovi na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Nárok na poplatok z omeškania podľa § 697 Občianskeho zákonníka tým nie je dotknutý.

Článok IV.

Kaucia

1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca na základe tejto Zmluvy uhradí v deň podpisu tejto Zmluvy **sumu vo výške 600,- EUR (slovom: šesťsto Eur)**, ktorá bude slúžiť ako kaucia a zostane u Prenajímateľa do doby úplného vyrovnania záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi.
2. V prípade, ak si Nájomca nespĺní voči Prenajímateľovi svoj záväzok alebo povinnosť vyplývajúcu z tejto Zmluvy ani do 3 pracovných dní po lehote splatnosti, bude Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku zo zloženej kaucie jednostranným právnym úkonom, a to do výšky Nájomcovho nesplneného záväzku. Prenajímateľ bude následne písomne informovať Nájomcu o použití kaucie alebo jej časti. Na tento účel Zmluvné strany súhlasia s tým, že Prenajímateľ bude o použití kaucie alebo jej časti informovať Nájomcu písomne.
3. Vždy, keď Prenajímateľ použije kauciu, alebo jej časť na uspokojenie svojej pohľadávky voči Nájomcovi, Nájomca je povinný automaticky, bez ďalšej osobitnej výzvy najneskôr do 3 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa o použití kaucie alebo jej časti doplniť kauciu do pôvodnej výšky uvedenej v odseku 1. tohto článku na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
4. V prípade, ak Nájomca neporuší záväzky alebo povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, Prenajímateľ vráti Nájomcovi nepoužitú kauciu alebo jej časť najneskôr do 14 dní po skončení nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou.
5. Zároveň v prípade poškodenia Bytu, zariadenia a ostatných vecí spojených s užívaním Bytu bude výška prípadnej škody odpočítaná z tejto kaucie.

Článok V. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu na účely bývania, pričom Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli a súhlasia, že v byte budú bývať len tieto osoby:

Meno a priezvisko: Scott Pitt
Dátum narodenia: 25.01.1988
Číslo pasu:

2. Nájomca potvrdzuje, že pred podpisom tejto Zmluvy bol podrobne oboznámený Prenajímateľom a obhliadkou na mieste samom s technickým stavom Predmetu nájmu a že ho prevzal v stave spôsobilom na obvyklé užívanie za účelom dohodnutým v tejto Zmluve.

Článok VI. Doba trvania nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára **na dobu určitú od 01. 09. 2017 do 30. 04. 2018** s možnosťou predĺženia tejto doby vo forme dodatku podpísaného obidvoma Zmluvnými stranami.
2. V prípade záujmu o predĺženie doby trvania nájmu Nájomca oznámi túto skutočnosť Prenajímateľovi minimálne 1 mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, pričom Prenajímateľ je povinný do 7 dní od žiadosti Nájomcu o predĺženie nájmu oznámiť Nájomcovi ďalšie podmienky nájmu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt Nájomcovi najneskôr dňa 01. 09. 2017.

Článok VII. Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu;
- b) vykonať opatrenia k ochrane Nájomcu, ak tretia osoba uplatňuje práva nezlučiteľné s jeho právom nájmu;
- c) odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, pokiaľ nejde o závady, ktoré má odstrániť Nájomca;
- d) zaistiť služby spojené s nájmom.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) požadovať od Nájomcu primeranú náhradu, pokiaľ sa nepostaral o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Bytu a pokiaľ tak zaňho Prenajímateľ urobil po predchádzajúcom upozornení na svoj náklad sám. To isté platí v prípade, že Prenajímateľ odstránil závady a poškodenia, ktoré spôsobil Nájomca v byte;
- b) požadovať, aby Nájomca bezodkladne odstránil úpravy a zmeny, ktoré vykonal v byte bez písomného súhlasu Prenajímateľa;
- c) požadovať úhradu účelne vynaložených nákladov na ďalšie opravy, ktoré mal vykonať na svoj náklad Nájomca;
- d) počas doby nájmu vstupovať do bytu so súhlasom Nájomcu na základe oprávnení stanovených zákonom a touto Zmluvou.

3. Nájomca sa zaväzuje:

- a) užívať Byt a zariadenia Bytu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu;
- b) v Byte nefajčiť;
- c) dodržiavať domový poriadok Bytového domu;
- d) v Byte nechovať žiadne zvieratá;
- e) starať sa o Byt tak, aby nevznikla škoda a udržiavať ho na svoje náklady v čistom a užívateľnom stave;
- f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v Byte sám alebo osoby, ktorým umožnil prístup do Bytu;
- g) hradíť drobné opravy v Byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou;
- h) bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má niesť Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla porušením tejto jeho oznamovacej povinnosti;
- i) nevykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v Byte bez písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný na vyzvanie Prenajímateľa bez odkladu odstrániť takto vykonané úpravy alebo zmeny;
- j) jeden (1) mesiac pred koncom tejto Zmluvy umožniť Prenajímateľovi vstup do Bytu kedykoľvek o to Prenajímateľ Nájomcu požiada, avšak vždy len v sprievode Nájomcu, najmä, nie však výlučne, za účelom vykonania potrebných úprav v Byte a prehliadky s ďalším záujemcom o nájom Bytu;
- k) v prípade vzniku poistnej udalosti bezodkladne upozorniť Prenajímateľa, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti;
- l) Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu Prenajímateľa;
- m) po skončení nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratáť a odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri dohodnutom účele užívania spolu s kľúčmi prevzatými od Prenajímateľa, a to všetko najneskôr v deň skončenia nájmu.

4. Nájomca je oprávnený:

- a) nerušene užívať Byt, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu;
- b) požadovať od Prenajímateľa odstránenie väd brániacich riadnemu užívaniu Bytu alebo väd, ktorými je výkon Nájomcovho práva ohrozený. Ak tak Prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu neurobí, je Nájomca oprávnený vady v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať náhradu takto účelne vynaložených nákladov. Toto právo zanikne, ak sa neuplatní najneskôr do 6 mesiacov od odstránenia väd;
- c) požadovať primeranú zľavu z nájmného, ak nie je odstránená vada v Byte, ktorá podstatne alebo po dlhšiu

dobu zhoršuje užívanie bytu a bola Nájomcom Prenajímateľovi riadne písomne oznámená; alebo ak nie sú poskytované plnenia spojené s užívaním Bytu alebo sú poskytované vadne a ak sa v dôsledku toho užívanie Bytu zhoršilo;

- d) v prípade, že vykonal stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v Byte s písomným súhlasom Prenajímateľa, požadovať náhradu nákladov, len ak sa k tomu Prenajímateľ písomne zaviazal.

Článok VIII. Zánik nájmu

1. Zmluva zaniká :
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu;
 - b) odstúpením od Zmluvy z dôvodov podľa Občianskeho zákonníka;
 - c) výpoveďou jednej zo Zmluvných strán, pričom výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane;
 - d) dohodou Zmluvných strán.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy aj v prípade omeškania so zaplatením Nájomného alebo nedoplatkov podľa tejto zmluvy o viac ako 15 dní a v prípade porušenia akejkoľvek povinností vyplývajúcej z článku VII. tejto Zmluvy zo strany Nájomcu. Zmluva zaniká doručením odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi a Nájomca je povinný odovzdať vypratý byt Prenajímateľovi bezodkladne, najneskôr však do 3 (troch) dní.
3. Po skončení nájmu Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani náhradného ubytovania a je povinný byt vypratať v deň skončenia nájmu. Za omeškanie s vypratáním bytu sa Nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu 15,-EUR za každý začatý deň omeškania.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s príkladnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa Byt uvedie do stavu v akom ho Nájomca prevzal.
5. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu nahradiť Nájomcovi náklady na úpravy a iné zmeny bytu, ktoré Nájomca vykonal v byte, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy ak Prenajímateľ od Nájomcu nebude požadovať uvedenie Bytu do pôvodného stavu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájmovej zmluvy zo strany Nájomcu pred dohodnutou dobou nájmu podľa Čl. VI. bod 1. tejto Zmluvy, zaväzuje sa Nájomca uhradiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 600,- EUR (slovom: šesťsto Eur), ktorú je podľa dohody Zmluvných strán Prenajímateľ oprávnený započítať oproti kaucii.

Článok IX. Záverečné ustanovenie

1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky oznámenia a písomnosti, ktoré má alebo môže podľa tejto Zmluvy ako i Občianskeho zákonníka posilať Prenajímateľ Nájomcovi budú doručované Nájomcovi osobne alebo ako doporučená listová zásielka na adresu určenú Nájomcom ako adresu na doručovanie písomností. Prenajímateľovi budú písomnosti doručované osobne alebo ako doporučená listová zásielka na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Zásielka sa považuje za doručenú i dňom jej uloženia na pošte z dôvodu nezastihnutia adresáta alebo z dôvodu odmietnutia jej prevzatia. Zásielka sa považuje za doručenú aj dňom jej vrátenia z dôvodu neprevzatia v odbernej lehote alebo z dôvodu neznámeho adresáta.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami.
3. Túto Zmluvu možno meniť iba číslovanými písomnými dodatkami, odsúhlasenými a podpísanými obidvomi Zmluvnými stranami.

