

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Obchodné meno: **ŽILINA REAL, s.r.o.**
Sídlo: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina
IČO: 36 433 420
IČ DPH: SK2022043111
Bankové spojenie: [REDACTED]
Registrácia: Zapísaná v OR SR Žilina, oddiel Sro, vložka č. 16523/L
Zastúpená: Ing. Branislav Bačík, konateľ
(ďalej tiež len ako „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **MsHK Žilina, a.s.**
Sídlo: Športová 5, 010 01 Žilina
IČO: 36 387 193
IČ DPH: SK2020103921
Bankové spojenie: [REDACTED]
Registrácia: Zapísaná v OR SR Žilina, oddiel Sa, vložka č. 10222/L
Zastúpená: Ing. Milan Hauer, generálny manažér
(ďalej tiež len ako „nájomca“)

uzavreli túto nájomnú zmluvu:

I.

Úvodné ustanovenia

Na základe zmluvy o výkone správy č. 243/právne/2007 zo dňa 31. 12. 2007 uzatvorenej medzi mestom Žilina a prenajímateľom je prenajímateľ oprávnený dávať do nájmu predmet nájmu uvedený v článku II tejto zmluvy.

II.

Predmet zmluvy

1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania jednu garsónku (byť č. 16) a sedem jednoizbových bytov (byty č. 5, 6, 7, 8, 9, 11 a 17) v dome súpisné číslo 1610 na Predmestskej ulici vchod číslo 86 (ďalej tiež len ako „predmet nájmu“), dom je postavený na pozemku parc. č. KN-C 5426/2, zastavané plochy a nádvoría o výmere 983 m², zapísaný na LV č. 1100, k. ú. Žilina. Byť patrí do kategórie I.

Vybavenie bytu:

šporák:	áno
kuchynská linka:	áno
vstavaná skriňa:	áno
kúpeľňa + WC:	áno
komora:	nie
balkón:	áno
loggia:	nie
pivnica:	nie
záhradka:	nie
ústredné kúrenie:	áno

Plocha jednotlivých miestností:

kuchyňa:	11,90 m ²
1 izba	20,70 m ²
2 izba	nie
3 izba	nie
4 izba	nie
predsieň:	3,06 m ²
komora:	nie
hala:	nie
kúpeľňa:	3,74 m ²
WC:	0,99 m ²
balkón:	6,48 m ²

iné vybavenie bytu:

- podľa Inventárneho zoznamu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Preberacieho protokolu

2) Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

3) Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 31. 12. 2011 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

4) Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 31. 12. 2011 vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

III.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma byty nájomcovi na dobu určitú, a to na dobu od 01. 01. 2012 do 31. 03. 2012.

IV.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1) Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.

2) Nájomné za jeden byt je dohodnuté v sume 150,- € bez DPH mesačne a preddavky na úhradu za plnenia - služby (elektrická energia, teplo, ohrev teplej úžitkovej vody, voda, odvoz smetí, káblový program, internet, televízia, rozhlas) poskytované s užívaním bytu v sume 108,33 € bez DPH mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov.

Nájomné za jednu garsónku je dohodnuté v sume 110,- € bez DPH mesačne a preddavky na úhradu za plnenia - služby (elektrická energia, teplo, ohrev teplej úžitkovej vody, voda, odvoz smetí, káblový program, televízia, rozhlas) poskytované s užívaním garsónky v sume 75,- € bez DPH mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov.

Mesačné nájomné za predmet nájmu vrátane preddavkov na plnenia - služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 1993,31 € bez DPH (viď. Príloha č. 1).

3) Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia vopred, na základe faktúry /daňového dokladu/ vystavenej prenajímateľom, s dobou splatnosti do 15 dní od vystavenia daňového dokladu na bankový účet správcu bytu: [REDACTED] variabilný symbol: číslo faktúry.

4) Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi všetkých príslušníkov domácnosti, ktorí budú v predmetnom byte bývať.

5) Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

6) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.

7) Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 4 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

8) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 3,30 € za každý i začatý mesiac omeškania.

9) Preddavky na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1) Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2) Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok vydaný správcou ŽILINA REAL, s.r.o..

3) Zmluvné strany môžu túto zmluvu kedykoľvek vypovedať, a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.

VI.

Skončenie nájmu

1) Nájom bytu zaniká uplynutím doby, na ktorú sa uzatvára. Pred uplynutím dohodnutej doby zaniká aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom ako aj písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka.

2) V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s užívaním prenajatého bytu o 10 dní, prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi, bez poskytnutia bytovej náhrady.

3) Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím 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.

4) Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, 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.

VII.

Záverečné ustanovenia

1) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

2) Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa 01. 01. 2012.

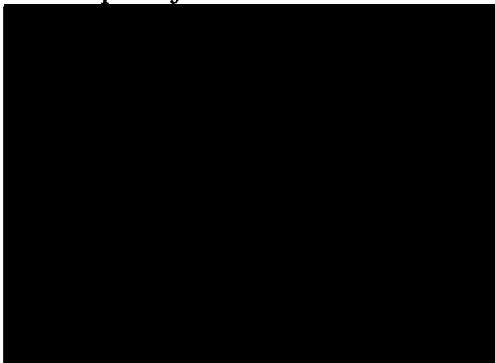
3) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Protokol o prevzatí bytu.

4) Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach - dve vyhotovenia pre prenajímateľa a dve vyhotovenia pre nájomcu.

5) Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Žiline dňa 31. 12. 2011

Za prenajímateľa:



Nájomca:

