

Zmluva o nájme bytu č. MsÚ - 43 / 2022

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Mesto Vysoké Tatry

Sídlo : Starý Smokovec č. 1, 062 01 Vysoké Tatry

IČO : 326 585

Zastúpený : Ing. Ján Mokoš , primátor mesta

Nájomca : J.M.

Trvalý pobyt :

Zmluvné strany po prehlásení, že sú spôsobilé na právne úkony , uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. I Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytový dom 6 b.j. „Kosodrevina“ s.č. 78, na pozemku parc. KN-C č. 260/5 v k.ú. Tatranská Lomnica.
- 1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania byt. č. 4 nachádzajúci sa na I. NP uvedeného bytového domu, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu (ďalej len „ byt „).

Čl. II Opis bytu a jeho príslušenstva

- 2.1 Predmetný byt má celkovú výmeru podlahovej plochy 23,97 m². Obytné miestnosti a príslušenstvo bytu je uvedené v príslušnom Evidenčnom liste, vyhotovenom správcom bytového domu, ktorý je súčasťou tejto zmluvy a tvorí jej prílohu č.1.
- 2.2 Na predmetnom byte, nie sú žiadne vady, ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu. Podrobný opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou č.2 tejto zmluvy.
- 2.3 Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú časti domu určené na spoločné užívanie, vchod, chodby.
- 2.4 Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú bleskozvod, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, telefónne a kanalizačné prípojky .

- 2.5 Nájomca prehlasuje, že so stavom bytu, jeho spoločných častí a spoločných zariadení sa oboznámil a v deň podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu tento preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
- 2.6 Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa byt nachádza a ktorú zabezpečuje Tatry – Teplo s.r.o. Tatranská Lomnica (ďalej len „správca“). Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy bytového domu určené správcom.
- 2.7 Správca bytového domu je oprávnený sledovať úhrady spojené s užívaním bytu a v prípade neplnenia podmienok zmluvy, Čl. IV zo strany nájomcu je oprávnený vymáhať vzniknuté nedoplatky v súlade s platnou legislatívou.

Čl. III Doba nájmu

Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú, od **01.apríla 2022 2017** do **31.marca 2023**.

Čl. IV Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú výšku nájomného **267,84 €** ročne v mesačných splátkach vo výške **22,32 €**, priebežne vždy do 18. dňa príslušného mesiaca, na účet : 6620721615/1111, UniCredit Bank Slovakia a.s., Poprad, IBAN: SK17 1111 0000 0066 2072 1615.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté mesačné preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré budú vyčíslené v evidenčnom liste, ktorý je súčasťou tejto zmluvy a ktoré sú splatné mesačne spolu s nájomným.
- 4.3 Nájomné je uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
- 4.4 V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za plnenia spojené 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 0,83 € za každý začatý mesiac omeškania.
- 4.5 Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu správca bytového domu vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
- 4.6 Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť aj výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak dôjde k zmene počtu osôb v domácnosti, zmeny cenových alebo právnych predpisov, alebo zmeny v rozsahu plnení poskytovaných služieb spojených s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov za služby poskytované s nájmom bytu oznámi nájomcovi vopred novým evidenčným listom aj s lehotou jej účinnosti.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje , že všetky drobné opravy a udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- 5.2 Nájomca bytu a osoby , ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt ako aj spoločné časti a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať na to , aby v dome boli vytvorené podmienky zaisťujúce aj ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv, bude dodržiavať platný domový poriadok.
- 5.4 Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia , ktoré v byte alebo v obytnom dome spôsobí sám alebo osoby s ním spolubývajúce, odstráni a uhradí v plnej výške. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov. Tým nie dotknuté právo na odstúpenie od zmluvy o nájme bytu.
- 5.5 Nájomca sa zaväzuje, že v byte nebude vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa .
- 5.6 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade za vzniknutú škodu, ktorá vznikla nesplnením jeho povinnosti, zodpovedá nájomca .
- 5.7 Nájomca nesmie dať byt , ani jeho časť do podnájmu tretím osobám. Byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti , ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a vedie ich v evidencii .
- 5.8 Nájomca je povinný v prípade zmeny okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo preddavkov za služby spojené s nájmom tieto oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, najneskôr v lehote do 30 dní .

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 6.2 V prípade povinnosti prenajímateľa vykonať stavebné úpravy, opravy bytu, je nájomca povinný ich strpieť a umožniť ich vykonanie.
- 6.3 Prenajímateľ môže uznať nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za služby poskytované s užívaním byt , ak nájomca preukáže odôvodnené skutočnosti a právo si uplatní v zákonnej lehote.
- 6.4 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívanie počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa podľa okolností prípadu dotknutým nájomcom vopred oznámi vhodným spôsobom.

Čl. VII **Skončenie nájmu**

7.1 Nájom bytu končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.

7.2 Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je možné nájom bytu ukončiť :

- 1) písomnou dohodou o ukončení nájmu
- 2) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 711 odst. 1, písm:
 - c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 - e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

7.3 Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.

7.4 V prípade akéhokoľvek dôvodu ukončenia nájmu bytu nájomca nemá nárok poskytnutie bytovej náhrady.

7.5 Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájmu.

7.6 Po ukončení nájmu bytu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie . O odovzdaní a prevzatí bytu bude písaný protokol.

Čl. VIII **Spoločné a záverečné ustanovenia**

8.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

8.2 Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.

8.3 Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomnými dodatkami so súhlasom oboch zmluvných strán.

8.4 Uzatvorenie tejto zmluvy nie je dôvodom ani nárokom na zmenu doterajšieho trvalého pobytu nájomcu a členov spoločnej domácnosti vzhľadom na dočasnosť nájomného vzťahu.

- 8.5 Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch , z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve vyhotovenia prenajímateľ.
- 8.6 Zmluvné strany prehlasujú , že obsahu zmluvy porozumeli, zmluva je uzatvorená podľa ich slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Prílohy : Príloha č.1 - Evidenčný list pre výpočet mesačnej platby za byt

Starý Smokovec 24.03.2022

Prenajímateľ

Nájomca