

Zmluva o nájme nájomného bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka
a zákona č.443/2010, z 26.októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
medzi:

Prenajímateľom: *Vlastník* : **Mesto Handlová**
zastúpené Mgr. Silviou Grúberovou , primátorkou mesta

Správca: **Mestský bytový podnik Handlová s.r.o.**
v zastúpení Ing. Vlk Rudolf
Pekárska 16, 972 51 Handlová
IČO 36 851 442
Správa vykonávaná na základe nájomnej zmluvy zo dňa 30.12.2014
v znení Dodatku č.1 zo dňa 4.11.2019

a

Eva Zimanová	Handlová	
Nájomcom:		
Priezvisko a meno	adresa bydliska	dát. narodenia

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník, správca domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania **2** izbový byt č. .. na **3NP** - poschodí v dome súpisné číslo na ulici číslo v meste Handlová (ďalej len : byt), jedná sa o byt , ktorý bol financovaný v súlade so zákonom č.443/2010, z 26.októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
2. **Opis bytu:** Byt v súlade s Opatrením MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z. z.)v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (oznámenie č. 372/2008 Z. z.), o regulácii cien nájomov v znení neskorších predpisov patrí do **I.** kategórie.
Vykurovanie bytu je napojené na objektovú odovzdávaciu stanicu tepla SYMPATIK ktorá je umiestnená v samostatnej uzamykateľnej miestnosti v suteréne domu vo vchode a ktorá je napájaná z plynovej kotolne Súčasťou bytu sú rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek až po radiátor v príslušnej miestnosti vybavený TRV a meračom tepla , rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody kanalizácie a k nim príslušné zriaďovacie predmety. Byt je vybavený protipožiarnymi vchodovými dverami, steny sú vystierkované, v celom byte sú plávajúce podlahy okrem kúpeľne a WC kde sa nachádza keramická dlažba.
Byt pozostáva z **2** obytných miestností a príslušenstva – kuchyňa , kúpeľňa +WC, predsieň. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou, výlevkou, vodovodnou batériou, elektrickým sporákom a digestorom .
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa vyhotovil a nájomca podpísal Zápisnicu o prevzatí bytu, v ktorej sa nachádza podrobný opis, stav, zariadenie a vybavenie bytu.

II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú od: 1.4.2022 do: 31.3.2025 s možnosťou predĺženia doby nájmu vždy na ďalšie tri roky, pri splnení podmienok nájmu v zmysle zákona o dotáciách na rozvoj

bývania a o sociálnom bývaní č.443/2010 §12 odstavce 3 a nariadením mesta pre tento typ bytu postupne až po dobu 30 rokov, o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, musí písomne požiadať prenajímateľa bytu, najneskôr mesiac pred uplynutím doby nájmu s podmienkou, že nemá dlh na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu, má vloženú finančnú zábezpeku v plnej výške a príslušnými potvrdením o mesačnom príjme žiadateľa a osôb s ním bývajúcich a spĺňa podmienky zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní č.443/2010 §12 odst.4

III.

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 v sume 171,00 € mesačne je určené v súlade s Opatrením MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z. z.) v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (oznámenie č. 372/2008 Z. z.), o regulácii cien nájmu a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume 119,00 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 290,00 €.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne dopredu v termíne do 20.dňa kalendárneho mesiaca.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním 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 zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, 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 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Nájomca v zmysle §12 odst.7 zákon č.443/2010 zložil finančnú zábezpeku vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t.j. **1400,00 €** na samostatný účet, ktorý bol zriadený na tento účel. Finančná zábezpeka sa použije na:
 - a. Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
 - b. Úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 - c. Úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu.
 - d. Iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu, po prerokovaní a súhlase vlastníka Mesto Handlová
9. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí prenajímateľ nájomcovi po skončení nájmu najneskôr do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.
10. Ak nájomca nezplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výšku tohto poplatku určuje ustanovenie §4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č.87/1995Z.z.

11. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
- a. preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní od ukončenia reklamácií, doba na vybavenie reklamácií je 15 dní od dňa doručenia vyúčtovania.
 - b. nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovania

IV.

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 OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť drobné opravy (do 6,64 € v jednotlivom prípade) v súlade s nariadením vlády SR 87/1997 Z.Z.
3. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok .

V.

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli , že nájomca najneskôr do 8 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy si zabezpečí na vlastné náklady na notárskom úrade spísanie notárskej zápisnice , ako exekučného titulu, ktorým uzná jeho nepeňažný záväzok vypratať predmet nájmu bez práva nájomcu zabezpečiť mu bytovú náhradu prenajímateľom, vysloví súhlas s vykonateľnosťou notárskej zápisnice podľa § 45 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku a v ktorej vyhlási, že súhlasí s exekúciou vypratáním predmetu nájmu v prípade nesplnenia svojich povinností vyplývajúcich mu z nájomnej zmluvy, v dôsledku čoho bude vzájomný vzťah medzi zmluvnými stranami ukončený z akéhokoľvek dôvodu upraveného v nájomnej zmluve a nájomca dobrovoľne neuvoľní a neodovzdá užívaný byt prenajímateľovi do uplynutia doby skončenia nájmu .
2. Nájomca vyhlasuje, že v prípade ukončenia nájmu uplynutím doby nájmu určenej v tejto nájomnej zmluve v znení jej budúcich zmien a dodatkov a nevypratania predmetu nájmu, súhlasí s tým, aby sa notárska zápisnica stala vykonateľným exekučným titulom pre exekúciu podľa § 45 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku vypratáním predmetu nájmu a to bez práva nájomcu zabezpečiť mu bytovú náhradu prenajímateľom.
3. V predmetnej notárskej zápisnici zároveň nájomca určí aj miesto , na ktoré budú vypratane všetky hnutelné veci patriace nájomcovi, nachádzajúce sa v užívanom byte.
4. Ak nájomca nedoručí prenajímateľovi predmetnú notársku zápisnicu , táto nájomná zmluva nenadobudne účinnosť a prenajímateľ nie je v takom prípade povinný odovzdať byt do užívania nájomcovi .V prípade , že notárska zápisnica nebude doručená prenajímateľovi najneskôr v termíne do 15 kalendárnych dní od podpisu nájomnej zmluvy , má sa za to , že uzavretá nájomná zmluva stráca platnosť a nájomca bude v tomto prípade povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím dohodnutej doby, písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 odst.1 Občianskeho zákonníka.

4. 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.
5. 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 považovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
6. Nájomca nájomného bytu po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu a pre notársky úrad.
2. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
3. Nájomca týmto vyslovene súhlasí so spracovávaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov spoločnosťou Mestský bytový podnik Handlová, s.r.o., pre účely evidencie v informačnom systéme spoločnosti, na evidenciu a vymáhanie pohľadávok. Súhlas je daný na dobu neurčitú. Po skončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou, môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom doručenia notárskej zápisnice prenajímateľovi.

V Handlovej dňa 31.03.2022

.....
podpis vlastníka

.....
podpis správcu

.....
podpis nájomcu (-cov)

Oznámenie nájomcu bytu o prijatí ďalšej osoby do bytu

Nájomcom: **Eva Zimanová** **Handlová**
.....
Priezvisko a meno adresa bydliska dát. narodenia

Nájomcom:
Priezvisko a meno adresa bydliska dát. narodenia

Ako nájomca – ci bytu uvedeného vyššie Vám oznamujem - e, že dňa som – sme,
prijal –i do prenajatého bytu nasledovné osoby :

.....
Sebastian Ziman - syn
.....
.....
.....
.....
.....

.....
(meno a priezvisko, príbuzenský vzťah).

Správca - M s BP Handlová s .r .o.

Podpis nájomcu – o v