

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 12/01/12/2022

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľom:

Mesto Sabinov

Námestie slobody č. 57, 083 01 Sabinov

V zastúpení: Ing. Michal Repaský, primátor mesta

a

Nájomcom:

P.R.

I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájomnej zmluvy je nájom bytu na základe súhlasu Mesta Sabinov.

Ulica:	Jakubovanská č.	Obec: Sabinov
číslo bytu:	12	
kategória:	II.	

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na :

dobu určitú od 01.06.2022 do 31.05.2025

3. Veľkosť podlahovej plochy bytu a výška nájomného a služieb spojených s nájmom sú uvedené v „Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

II.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné je stanovené podľa platných cenových predpisov, a to vo výške určenej v „Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu“.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomiteľovi nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu a to najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca. V prípade omeškania je nájomca povinný v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a ust. § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť prenájomiteľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý začatý mesiac omeškania.
3. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a služby spojené s nájmom bytu v celkovej výške určenej zálohovým mesačným predpisom ale len čiastočne, bude táto čiastočná úhrada prednostne zaúčtovaná na úhradu služieb a plnení spojených s užívaním bytu.
4. Pri zmene cenových predpisov alebo okolnosti rozhodujúcich pre stanovenie výšky nájomného alebo ceny služieb bude upravená aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi pred jeho splatnosťou. Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb užívajúcich byt spolu s nájomcom. Ten je povinný tieto zmeny bez odkladu oznámiť prenájomiteľovi.

5. Nájomca uhradí prenajímateľovi nedoplatok z celoročného vyúčtovania plnenia poskytovaného s užívaním bytu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

III.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv pri užívaní bytu.
2. Nájomca je povinný predovšetkým:
 - pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
 - oznámiť prenajímateľovi najneskôr v deň vzniku nájmu počet, mená a osobné údaje osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom v predmetnom byte bývať,
 - užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu v súlade s domovým poriadkom, pokynmi prenajímateľa a s touto zmluvou,
 - so zariadením bytu a domu zaobchádzať tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebeniu,
 - stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte uskutočňovať len so súhlasom prenajímateľa
 - šetriť domový majetok prenajímateľa
 - dodržiavať protipožiarne predpisy, bezpečnostné a hygienické predpisy,
 - vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu bytu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich uskutočnenie,
 - hradiť drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v rozsahu uvedenom v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z.
 - znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo vykonávanie zabezpečí prenajímateľ,
 - urýchlene hlásiť prenajímateľovi výskyt hmyzu a poskytnúť osobnú pomoc pri jeho ničení,
 - zdržať sa takého chovania, ktoré by bránilo ostatným nájomcom v riadnom, nerušenom výkone ich práv spojených s užívaním bytu,
 - zabezpečiť bežné upratovanie podľa dohody s prenajímateľom
 - uhradiť v celom rozsahu škodu spôsobenú neoprávneným odberom elektrickej energie a náklady s tým súvisiace poškodenému subjektu (VDS a.s., prenajímateľ a pod.).
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak spĺňa podmienky podľa platného Všeobecného záväzného nariadenia Mesta Sabinov o pridelení nájomných bytov vo vlastníctve mesta.
4. Ďalšie práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu vyplývajú z ustanovení §§ 687- 695 Občianskeho zákonníka a Nar. Vlády SR č. 87/1995 Z. z.
5. Podľa § 77 ods. 2 písm. a) zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady poplatok za komunálne odpady platí poplatník, ktorý v obci užíva nehnuteľnosť. A keďže Vám Mesto Sabinov pridelený byt na užívanie a v tomto byte sa dlhodobo zdržiavate ste povinný platiť poplatok za komunálny odpad v Sabinove. Ak tento poplatok nebude zaplatený vznikne Vám dlh a Mesto Sabinov Vám pri následnom posudzovaní nebude s Vami podpísaná nájomná zmluva a dlh bude exekučne vymáhaný. Uvedená povinnosť platí aj pre osoby tvoriace domácnosť nájomcu.

IV. Zánik nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
2. Ten, kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a bude voči nemu postupované v súlade s ust. § 218 Trestného zákona.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v Občianskom zákonníku.
5. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvykle 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. Nájomca zodpovedá v celom rozsahu za škodu na byte, ktorú spôsobil porušením povinnosti počas trvania nájomného pomeru.

V. Ďalšie ustanovenia

1. Dohoda o výmene bytu je možná len so súhlasom prenajímateľa. Súhlas a dohoda musia mať písomnú formu.
2. Nájomca berie na vedomie, že byt alebo jeho časť môže inému prenechať do podnájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je hrubým porušením povinností a môže byť dôvodom k výpovedi nájmu bytu.

VI. Záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva sa môže zmeniť formou písomných zmien a doplnkov tejto zmluvy po vzájomnej dohode obidvoch strán.
2. Pre úpravu ostatných práv a povinností, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia primerane príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Uzatvorením tejto zmluvy sa ruší doteraz platný nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
5. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ dve vyhotovenia.

Sabinov, 23.05.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Michal Repaský
primátor mesta