

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 34/2022

uzatvorené podľa ustanovenia § 685 a násl. Zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, v zmysle zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a VZN Mesta Nová Baňa číslo 3/2022 o podmienkach pridelovania a nájmu bytov

Prenajímateľ: **Názov:** Mesto Nová Baňa v zastúpení na základe mandátnej zmluvy Mestský bytový podnik Nová Baňa, s.r.o.

Sídlo: Bernoláková 11, 968 01 Nová Baňa

Zastúpené: Anna Tužinská, konateľ s.r.o.

IČO: 36644277

DIČ: 2022102467

IČ DPH: SK 2022102467

Bankové spojenie: VÚB Žiar nad Hronom, a.s.

Číslo účtu: IBAN: SK97 0200 0000 0000 0850 4422

Právna forma: s.r.o. zapísaná v Obchod.registri Okresného súdu v B. Bystrici oddiel: Sro, vl.č. 11130/S

/ďalej len ako „prenajímateľ“/

Nájomca: **Meno a priezvisko :** Kristína Hudecová a Marián Hudec

Bydlisko : [REDAKOVANÉ]

/ďalej len ako „nájomca“/

Článok I. Predmet zmluvy

1.1 Predmetom tejto zmluvy je prenájom 3- izbového bytu č. [REDAKOVANÉ] s príslušenstvom , v bytovom nájomnom dome na ul. Pod sekvojou, číslo súpisné 1892/17, v meste Nová Baňa, ktorý bol pridelený rozhodnutím Mestského úradu v Novej Bani, zo dňa 27.04.2012 číslo SO-2012/01301/06839, ktorého vlastníkom je mesto Nová Baňa.

1.2 Predmetný byt sa nachádza na [REDAKOVANÉ].poschodí a pozostáva :

z 1 kuchyne, 3 izieb, 1 predsiene, 1 kúpeľne, 1 WC, 2x balkóna a 1 pivnice.

Článok II. Doba platnosti a zánik nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú a to najviac na 3 roky.
Začiatok nájmu: 01.08.2022
Koniec nájmu: 31.07.2025
- 2.2 Nájom bytu zanikne uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 2.3 Nájom bytu možno ukončiť aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
- písomnou dohodou zmluvných strán,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 odst.1 Občianskeho zákonníka
 - písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.
- 2.4 Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom uvedeným v § 711 odst. 1 bod c, d,g Občianskeho zákonníka z dôvodov v ňom uvedených, najmä:
- 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v dome.
 - nájomca hrubo porušuje v dome 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.
 - nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie
- 2.5 **Výpovedná lehota je tri mesiace** a začína plynúť prvým ňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
- 2.6 Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe. Ak nájomca odovzdá prenajatý byt v poškodenom stave je povinný spôsobené škody v dojednanom termíne odstrániť na vlastné náklady. Ak si túto povinnosť nesplní budú spôsobené škody odstránené prenajímateľom na náklady nájomcu.
- 2.7 O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu protokol o odovzdaní bytu, v ktorom sa opíše stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
- 2.8 Po skončení nájmu, uplynutím dojednanej doby nájmu nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie).
- 2.9 V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniam Občianskeho zákonníka, pokiaľ VZN mesta Nová Baňa č. 3/2022 neustanovuje inak.
- 2.10 Po uplynutí doby nájmu môže byť nájomná zmluva uzatvorená na dobu ďalších 3 rokov s nájomcom, ktorý v predchádzajúcich rokoch nebol v omeškaní s platením nájomného a spĺňa podmienky zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zároveň :

a/ nájomca nebude vykazovať ku dňu skončenia nájmu žiadny nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu a súčasne

b/ pred uzatvorením ďalšej nájomnej zmluvy bude zložená finančná zábezpeka alebo finančná zábezpeka bude prechádzať z jedného obdobia do ďalších období nájmu.

- 2.11 Nájomca bytu v prípade záujmu o predĺženie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie je povinný predložiť opakovanú žiadosť s prílohami a to minimálne 2 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy na Mestský úrad v Novej Bani s príslušnými dokladmi potrebnými na prehodnotenie jeho práva na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, inak nájom bytu končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu.
- 2.12 Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy môže byť kratšie v prípadoch, keď si nájomca pravidelne neplnil svoje povinnosti nájomcu (napr. meškal minimálne s dvojmesačným nájomným). U takéhoto nájomcu bude opakovaná nájomná zmluva uzatvorená len na dobu 12 mesiacov

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 3.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 3.2 Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinné prihlásiť na trvalý pobyt v Meste Nová Baňa do 30 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy na základe „žiadanky“, ktorú vystaví prenajímateľ. Ďalšie osoby môžu byť prihlásené na trvalý alebo prechodný pobyt len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 3.3 Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradit' všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v zmysle nariadenia č. 87/1995 Z.z.
- 3.4 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv v byte súvisiace s jeho užívaním a všetky obvyklé udržiavacie práce má prenajímateľ právo tak urobiť na vlastné náklady nájomcu.
- 3.5 Nájomca, príp. osoby, ktoré s ním v byte bývajú, sú povinní odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré v dome sami spôsobili. Ak tak neurobia, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
- 3.6 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
- 3.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.

zákonníka a ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania.

- 4.6 Preddavky a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov najneskôr do 31. mája príslušného roka za predchádzajúci kalendárny rok.
- 4.7 Podľa výsledkov vyúčtovania:
- a) preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľa
 - b) nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľom.
- 4.8 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného, alebo zálohových platieb v prípade, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, alebo zálohových platieb /napr. zmena Opatrenia MF SR č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, zmena cenových predpisov týkajúcich sa plnení poskytovaných s užívaním bytu, zmena v počte bývajúcich osôb v byte, zmena rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu pod./ a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

Článok V. Osobitné ustanovenia

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:
- a.) nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu inej osobe,
 - b.) nájomca nesmie v byte vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
 - c.) maľovanie bytu, tapetovanie, obkladanie stien si nájomca vykonáva na vlastné náklady,
 - d.) žalúzie a rolety na oknách nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
 - e.) montovanie individuálnych antén, klimatizačných a iných technických zariadení v byte a na obvodovom plášti bytového domu je možné len na základe písomnej žiadosti nájomcu a povolenia od prenajímateľa,
 - f.) nájomca je povinný v byte dodržiavať hygienu, čistotu a poriadok,
 - g.) nájomca je povinný podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov,
 - h.) nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu okolia bytového domu, starať sa o údržbu chodníkov počas zimného obdobia,
 - i.) ak nájomca uhradí čiastočne výšku mesačného predpisu za byt, prenajímateľ v prvom rade uhradí nájom za byt.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu okamžite a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.

- 6.2 Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 6.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle mesta Nová Baňa.
- 6.4 Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 6.5 Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
- 6.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne a vážne a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 6.7 Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe ustanovenia § 11 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

V Novej Bani : 07.07.2022

Mestský bytový podnik Nová Baňa, s.r.o.

Bernoláková 11

...968-01-...

Prenajímateľ

V Novej Bani:

27.7.2022

Nájomca

Nájomca

Príloha č.1: Zariadenie a vybavenie bytu

Príloha č.2: Evidenčný list

Príloha č.3: Dohoda o finančnej zábezpeke

3. Zariadenie a vybavenie bytu uvedeného v čl.2,ods. 1 :

a/ celkový stav :

Príloha

č.1

3-izb.

Vybavenie a zariadenie		Popis a stav	
1.Elektric.vedenie/kde,ako,stav počet vypínačov,zástrčiek umiestnenie elektromeru		kuchyňa:	3 dvojzásuvky,2 vypínače,1 telef.zásuvka
		I.izba	4 dvojzásuvky, 1 dvojvypínač 1STA
		II.izba	3 dvojzásuvky,1 dvojvypínače,
		III.izba	3 dvojzásuvky,1 dvojvypínače,
		kúpeľňa:	1 dvojzásuvka
		WC:	1 dvojvypínač
2. Kúrenie/všeobecný stav/		ústredné	
3. Plynovod/kde,ako,počet		čet uzáver.	
4. Vodovod kde,ako,počet uzáver.		1 ks drezová batéria 2 ks batérie /1 ks so sprchou	
5. Zasklenie okien,stav,poškod ,poškod.		všetky	
6. Nátery okien,dverí,podláh,stien		plastové	
7. Obklady stien/kde,ako/		kuchyňa:	obkladačky kúpeľňa: dlažba
		WC:	dlažba
8. Rolety,žalúzie/stav,počet			
9. Ostatné/zvončeky,dom.telefón stav,druh,umiestnenie,počet		1 ks domový zvonček, 1 ks domáci tel.	
10 .Pivnice/osvetľovacie telesá zasklenie okien,rozdelenie,dvere		áno	

b/ Špecifický popis

kuchyňa	radiátory	1 ks panelový
	osvetľovacie telesá	1 ks drezové,1 ks stropné
	sporák	elektr.BEKO,1 ks digestor,plech,mriežka
	umývací drez	1 ks
	výlevka	
	podlaha	PVC
	kuchynská linka	1 ks

b/ Špecifický popis

IZBY	radiatory	3 ks panelový
	osvetľovacie telesá	
	podlaha	PVC
KÚPEĽŇA	radiatory	1 ks panelový
	osvetľovacie telesá	2 ks, 3 ks vypínač
	vaňa	1 ks
	umývadlá	1 ks vodomer SV, TUV
	sprcha	1 ks batéria
	ohrievač vzduchu	1 ks vyhrievací stropný infažiarič
	ventilátor	1 ks
	ventil na pračku	1 ks
WC	zariadenie	1 ks komplet, 1 ks svietidlo, 1 ks ventilátor
	pivnica	1 ks svietidlo, vypínač,
PODLAHY	PVC	3 izby, kuchyňa, predsieň
	Predsieň	2 ks svietidlá, 4 ks vypínač
OSTATNÉ	dvere	3 ks presklené,
		3 ks plné/vchodové/
		1 ks dvojkrídlové

Mestský bytový podnik Nová Baňa, s.r.o.
Bernolákova 11
968 01 Nová Baňa, SK

IČO: 36644277, DIČ: 2022102467, IČ DPH: SK2022102467
Banská Bystrica, oddiel: Sro, vl.č. 11130/S

PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ K 1.8.2022

Suma na úhradu

307,96 Eur

Variabilný symbol

1892170400

Forma úhrady SIPO - evidenčné číslo

0505230

PREDPIS ZA ÚČET

POLOŽKA

PREDCHÁDZAJÚCI PREDPIS
(Eur)

PREDPIS OD 1.7.2022
(Eur)

Základné nájomné	153,35	153,35
Ústredné kúrenie	44,00	44,00
Vodné stočné	21,27	25,00
Teplá úžitková voda	79,00	79,00
Výmera meračov	1,53	1,53
Elektrická energia	2,95	2,95
Dažďová voda	2,13	2,13
Mesačná zálohová úhrada celkom	304,23	307,96



PAY by square



Meno	Kristína Hudecová, Marián Hudec		
Adresa priestoru	[REDACTED]		
Počet izieb v byte	3,0	úžitková plocha	73,36 m ²
Počet osôb:	3	úžitková plocha FO	73,36 m ²
Č. priest.	1	Úžitková plocha FO	0,00 m ²

Kristína Hudecová

[REDACTED]
968 01 Nová Baňa

Dátum splatnosti k 15. dňu príslušného mesiaca

Dohoda o finančnej zábezpeke
uzavretá podľa § 51 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
k zmluve č. 34/2022
medzi týmito účastníkmi dohody

.....

Mesto Nová Baňa v zastúpení, na základe mandátnej zmluvy
Mestský bytový podnik Nová Baňa, s.r.o. ul. Bernoláková 11, 968 01 Nová Baňa
zastúpený konateľkou spoločnosti Annou Tužinskou. /ďalej len prenajímateľ/
IČO : 36 644 277
DIČ : 2022102467
IČ DPH : SK 2022102467
Bankové spojenie : VÚB a.s. Žiar nad Hronom
Číslo účtu: SK97 0200 0000 0000 0850 4422 BIC:SUBASKBX
Právna forma : s.r.o.
Zapísaná : Obch.register Okresného súdu v B. Bystrici oddiel: Sro, vložka č. 11130/S

ako prenajímateľ

a

Meno a priezvisko: Kristína Hudecová a Marián Hudec

Doterajšie bydlisko: [REDAKOVANÉ]

ako nájomca

I.

Mesto Nová Baňa je vlastníkom bytových domov v Novej Bani na ulici Pod Sekvojou, ktorých výstavba sa realizovala z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a vlastných zdrojov mesta.

II.

1.V zmysle čl. VII. Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nová Baňa č. 3/2022 o podmienkach prideľovania a nájmu bytov v meste Nová Baňa nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi pred uzavretím nájomnej zmluvy na byt č. 4 v bytovom dome súp. č.1892 na ul. Pod Sekvojou, orientačné číslo 17 v Novej Bani finančnú zábezpeku do výšky šesť násobku mesačného nájomného za užívanie bytu **836,46 €** na úhradu nezaplateného dohodnutého nájomného, úhradu nákladov spojených s nájomným vzťahom k bytu, úhradu služieb spojených s užívaním bytu a nákladov za prípadné poškodenie bytu.

2.Lehota na podpísanie a doručenie tejto dohody na Mestský bytový podnik Nová Baňa s.r.o., zo strany nájomcu je tri dni odo dňa jej doručenia nájomcovi s dokladom o úhrade finančnej zábezpeky.

836,46 €ur na zriadený bankový účet č. IBAN: SK97 0200 0000 0000 0850 4422 vedený vo VUB, a.s. pobočka Nová Baňa, VS 1892170400

4.Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku vždy, keď nastanú dôvody uvedené v čl. II. tejto dohody, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

5.Nájomca sa zaväzuje počas doby trvania nájmu bytu dopĺňať finančnú zábezpeku, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Výška finančnej zábezpeky nesmie zostať nižšia ako je uvedené v čl. II. odst 1 tejto dohody. Nájomca sa zaväzuje doplniť finančnú zábezpeku do 5 dní odo dňa doručenia výzvy budúceho prenajímateľa na doplnenie finančnej zábezpeky.

6.V prípade skončenia nájomného vzťahu je budúci prenajímateľ povinný vrátiť poskytnutú finančnú zábezpeku na účet nájomcu do 15 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu. V prípade použitia finančnej zábezpeky podľa čl. II odst. 1 tejto dohody a nedoplnenia finančnej zábezpeky podľa čl. II odst. 5 tejto dohody bude pri vrátení finančná zábezpeka znížená o vykonané úhrady.

7.Nájomca súhlasí, aby úrok z tejto finančnej zábezpeky použil prenajímateľ na renováciu bytového domu.

III.

1. Účastníci dohody prehlasujú, že si dohodu prečítali, jej obsahu porozumeli, dohoda nebola uzavretá v tiesni a na znak súhlasu s ňou ju podpísali.

2. Táto dohoda sa uzatvára v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno obdrží prenajímateľ a jedno obdrží nájomca.

3. Podmienky, ktoré sú nie stanovené touto dohodou, sa primerane riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

V Novej Bani: 07. 07.2022

V Novej Bani, dňa: 27.7.2022

Mestský bytový podnik Nová Baňa, s.r.o.

Bernoláková 11

968 01 Nová Baňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca