

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
a

Nájomcom: **Dáša Rybárová Handlová**
.....
Meno a priezvisko adresa bydliska dát.narodenia

Nájomcom: **Miloš Rybár Handlová**
.....
Meno a priezvisko adresa bydliska dát.narodenia

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania **2** izbový byt č. ... na **5NP** v dome súpisné číslo na ulici číslo v obci Handlová (ďalej len byt).
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 nájmov v znení neskorších predpisov patrí do I. kategórie.
Vykurovanie bytu je napojené na objektovú odovzdávaciu stanicu tepla, ktorá je umiestnená v samostatnej uzamykateľnej miestnosti so samostatným vchodom v suteréne domu a ktorá je napájaná z plynovej kotolne PK – 15. 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, rozvod plynu od plynomeru do kuchyne, rozvody vody v byte /SV a TUV/ napojené od hlavných stúpačiek vody, kde sa nachádzajú hlavné uzatváracie ventily a vodomery , rozvody kanalizácie a k nim príslušné zriaďovacie predmety. Byt je vybavený protipožiarnymi vchodovými dverami, steny sú vystierkované, v izbách sú plávajúce podlahy v kúpeľni a WC sa nachádza keramická dlažba a obklad, v kuchyni a chodbe PVC krytina.
Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva – kuchyňa, predsieň, kúpeľňa+ WC. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou, výlevkou, vodovodnou batériou, plynovým sporákom a digestorom . V predsieni sa nachádza vstavaná skriňa. K bytu nie je pivnica.
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 **23.6.2008** v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa **23.6.2008** vyhotovil a nájomca podpísal Zápisnicu o prevzatí bytu, v ktorej sa nachádza podrobný opis, stav a vybavenie bytu.

II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú od: 1.7.2022 do: 30.6.2025** 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 odst. 3 a nariadením mesta pre tento typ bytu postupne až po dobu 30- tich 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 vložení 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. 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 146,74 € 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 111,64 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 258,38 €.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne dopredu v termíne do 25.dňa kalendárneho mesiaca.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať (súčasť nájomnej zmluvy).
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 v sume **1493,73 €** (cca. výška šesťmesačného nájmu) 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 nezaplatí 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 30 dní od dňa doručenia vyúčtovania.
 - b. nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi najneskôr do 60 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. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájom bytu sa ukončí uplynutím doby nájmu za predpokladu, že nebudú splnené podmienky ktoré sú uvedené v čl. II. bod 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov (výslovne vymenovaných v § 711 odst.1) Občianskeho zákonníka.
5. 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.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez písomného 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.
7. Nájomca nájomného bytu po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
2. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Handlovej dňa **11.8.2022**

.....
podpis vlastníka

.....
podpis správcu

.....
podpis nájomcu – ov

Oznámenie nájomcu bytu o prijatí ďalšej osoby do bytu

Nájomcom: **Dáša Rybárová** **Handlová**
.....
Meno a priezvisko adresa bydliska dát.narodenia

Nájomcom: **Miloš Rybár** **Handlová**
.....
Meno a priezvisko adresa bydliska dát.narodenia

Ako nájomca – ovia bytu uvedeného vyššie Vám oznamujem - e, že dňa **11.8.2022** som- sme prijal –i do prenajatého bytu nasledovné osoby :

Maroš Rybár - syn

Miloš Rybár - syn

(meno a priezvisko, príbuzenský vzťah).

Správca - MsBP Handlová s.r.o.

Podpis nájomcu - ov