

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 9912/07/2022

Mesto SABINOV

zastúpené primátorom mesta Ing. Michalom Repaským

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Č. J.

(ďalej len „nájomca“)

uzavierajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a VZN Mesta Sabinov č. 1/2020, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám, túto

nájomnú zmluvu:

Článok 1

PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania na dobu určitú byt č. x I. kategórie na x. podlaží bytového domu, súpisné číslo xxxx v Sabinove na ulici xxxxxxxx.
2. Byt pozostáva z **2** izieb, predsiene, kuchyne, kúpeľne, WC o celkovej podlahovej ploche **54,85 m²** a 1 balkóna o ploche **2,88 m²**.
3. Nájomca preberá byt do užívania dňom **01.10.2022** spolu s **2** osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
4. Správu bytu a bytového domu vykonáva za prenajímateľa **SABYT, s.r.o. v Sabinove, ul. Mieru 8** (ďalej len „správca domu“).

Článok 2

DOBA NÁJMU BYTU

1. Nájomná zmluva sa uzaviera **na dobu určitú** od **01.10.2022** do **30.09.2025**.
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, ak ku dňu skončenia dohodnutej doby nájmu spĺňa podmienky na užívanie nájomného bytu podľa vyššie uvedeného nariadenia mesta a dodržiava podmienky uvedené v tejto zmluve a v osobitnom predpise (§ 711 Občianskeho zákonníka).
3. Prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu podľa odseku 2, ak v priebehu dohodnutej doby nájmu opakovane poruší povinnosti ustanovené v článku 4 ods.3 písm. b), f) a i) alebo ak poruší záväzky podľa článku 4 ods.4 tejto zmluvy.

Článok 3

STAV BYTU

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt prostredníctvom správcu domu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

Článok 4

PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu a požívať plnenia poskytované s užívaním bytu (dodávka tepla na vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody, dodávka vody z verejného vodovodu, odvádzanie odpadových vôd, ap.). Zoznam týchto osôb tvorí prílohu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu (nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka) uhrádza nájomca.
3. Nájomca je povinný
 - a) riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - b) uhrádzať v dohodnutej lehote nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - c) udržiavať v dome a jeho bezprostrednom okolí poriadok a prístupnosť k domu, nepoškodzovať byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenie domu,
 - d) včas zabezpečovať drobné opravy a bežnú údržbu bytu,
 - e) oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi domu potrebu opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ,
 - f) odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti,
 - g) umožniť oprávnenému zástupcovi prenajímateľa vykonanie kontroly, či užíva byt v súlade s touto zmluvou,
 - h) umožniť na nevyhnutný čas vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom zrealizovania kontroly technického stavu budovy,
 - i) umožniť poverenému zamestnancovi správcu domu alebo inej ním poverenej osobe prístup do bytu za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ, a drobných opráv, ktoré si objednal u správcu domu,
 - j) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu tak, aby nenarušoval sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, pokojné bývanie a bezpečnosť ostatných nájomcov dobré mravy v dome,
 - k) oznamovať správcovi domu bez zbytočného odkladu, najneskôr však do jedného mesiaca, skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
 - l) uhradiť v celom rozsahu škodu spôsobenú neoprávneným odberom elektrickej energie a náklady s tým súvisiace poškodenému subjektu (VDS a.s., prenajímateľ a pod.).
4. Nájomca nesmie
 - a) vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte, a to ani na vlastné náklady,
 - b) užívať byt na iný účel ako na bývanie,
 - c) prenechať byt do podnájmu inej osobe,
 - d) vziať do podnájmu inú osobu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Ak nájomca neodstráni závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, je správca domu oprávnený po

predchádzajúcim písomnom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

6. Prenajímateľ je oprávnený vykonať kontrolu, či nájomca užíva byt v súlade s nájomnou zmluvou (§ 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka).
7. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva byt alebo trpí užívanie bytu takým spôsobom, že prenájomateli vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
8. 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 prideliť 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 (príloha č. 1 k NZ - zoznam osôb).

Článok 5

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť prenájomateli prostredníctvom správcu domu **nájomné** vo výške **134 EUR** mesačne a **fond prevádzky, údržby a opráv domu** vo výške **56 EUR** mesačne.
2. Výška nájomného bola určená vo vyššie citovanom nariadení mesta, ktoré schválilo mestské zastupiteľstvo uznesením v súlade s opatrením Ministerstva financií SR č. 02/R/2008 zo dňa 25. septembra 2008.
3. Nájomca je povinný spolu s nájomným platiť správcovi domu preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu. Výška preddavkov sa určuje podľa platných cenových predpisov a v závislosti od počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Výpočet preddavkov je uvedený v predpise, ktorý tvorí prílohu a neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
4. Nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu sú splatné mesačne do 20.dňa príslušného mesiaca.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu v dohodnutej lehote, je povinný zaplatiť prenájomateli poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Výšku nájomného možno zmeniť len uznesením mestského zastupiteľstva a v nadväznosti na zmenu osobitných predpisov, na základe ktorých sa určuje nájomné v obecných nájomných bytoch.
7. Správca domu je oprávnený zmeniť výšku preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, ak dôjde ku zmene osobitných predpisov na určenie ich výšky alebo ku zmene rozsahu poskytovaných plnení.
8. Zmena výšky nájomného podľa odseku 6 alebo preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu podľa odseku 7 sa vykoná od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktoré zakladá právo prenájomateľa na zmenu, ak osobitný predpis neustanoví inak.
9. Správca domu zúčtuje nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu vždy za kalendárny rok najneskôr k 31.05. bežného roka.

Článok 6
ZÁNIK NÁJMU BYTU

1. Nájom bytu zaniká
 - a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - b) uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý,
 - c) písomnou výpoveďou,
 - d) smrťou nájomcu, ak jeho práva neprešli na iné osoby.
2. Výpoveď nájomnej zmluvy môže dať prenajímateľ aj nájomca. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
4. V prípade výpovede nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať najneskôr v deň, ktorým uplynie výpovedná lehota.
5. Ak dôjde k zániku nájmu bytu, je nájomca povinný odovzdať byt správcovi domu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade nedodržania tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úhradu nákladov vynaložených na uvedenie bytu do pôvodného stavu.
6. Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájmu nemá právo na bytovú náhradu.

Článok 7
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. Vo veciach, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, osobitné ustanovenia o nájme bytu a príslušné nariadenia mesta.
2. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, ktoré dostanú prenajímateľ, nájomca a správca domu.
3. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu a zoznam osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Sabinov, 20. 08. 2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Sabinov
zastúpené primátorom mesta
Ing. Michalom Repaským