

Zmluva o nájme bytu

podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

uzatvorená medzi

Prenajímateľ: Mesto Zvolen
so sídlom: Námestie slobody č. 22, 960 01 Zvolen
bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Zvolen
číslo účtu-IBAN: SK63 0200 0000 0000 1962 8412
BIC/SWIFT: SUBASKBX
IČO: 00 320 439
(ďalej len „prenajímateľ“ alebo „Mesto Zvolen“)

Zastúpené správcou: v: sprav s.r.o., Horná 54, Banská Bystrica
Konajúca prostredníctvom : Tomáš Švarc
IČO: 31 644 074
(ďalej len „správca“)

Nájomca: **Nemocnica AGEL Zvolen a.s.**
Sídlo: Kuzmányho nábrežie 28, 960 01 Zvolen
Konajúca prostredníctvom: Ing. Ľudmila Veselá MBA, predseda predstavenstva
MUDr. Ján Haško, člen predstavenstva
Zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sa, Vložka
č.: 995/S
IČO: 45594929
DIČ: xxxxxxxxx
(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom stavby „bytový dom“ súp. číslo xxx, na parcele KN-C č. 3446/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 646 m² (ďalej len „**bytový dom**“), evidovanej na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Zvolen, odborom katastrálnym pre okres, obec, k.ú. Zvolen. Bytový dom sa nachádza na ulici Stráž xxxx vo Zvolene.
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. **xx** na **x. NP** vo vchode č. **x** bytového domu (ďalej len „**byt**“).
3. Byt pozostáva z **dvoch** obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu 50,2 m².
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti správcu.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu zahŕňa opis stavu bytu a jeho príslušenstva.
7. Účelom nájomného vzťahu je zabezpečenie ubytovania pre zamestnancov nájomcu.
8. Rekonštrukcia bytového domu, v ktorom sa nachádza byt, bola realizovaná z finančných prostriedkov Mesta Zvolen. Počas trvania nájomného vzťahu nájomca umožní vstup do bytu zamestnancom Mesta Zvolen a správcu, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a dodržiavanie podmienok tejto zmluvy.

Článok II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú**: do **31.10.2023**. Nájomca bytu je oprávnený pred ukončením nájomnej zmluvy požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú podľa podmienok uvedených v článku V. Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Zvolen č. 132 v znení neskorších zmien a doplnkov .
2. Nájomca môže pred ukončením tejto zmluvy v súlade s platným Všeobecne záväzným nariadením Mesta Zvolen č. 132 požiadať o opakované uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok, v prípade, ak dodržiava ustanovenia uvedené v tejto zmluve a Všeobecne záväznom nariadení Mesta Zvolen č.132. Nájomca bude o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovaný Mestom Zvolen v zastúpení správcom, spravidla minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.

Článok III. Nájomné, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného je určená podľa § 2 Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia Ministerstva financií SR z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa Opatrenie Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú špecifikované predpisom úhrad za užívanie bytu.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne a to v termíne do **20-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca** na účet prenajímateľa: číslo účtu- **IBAN: SK85 0900 0000 0004 0131 7834, BIC/SWIFT: GIBASKBX v SLSP a.s. Zvolen.**
4. Nájomca oznámi prenajímateľovi osoby, ktoré s ním budú žiť v byte, pred podpisom tejto nájomnej zmluvy.
5. Pri zmene počtu osôb žijúcich v byte, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Prenajímateľ má právo zmeniť výpočet nájomného, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci z počtu osôb, zmeny právnych predpisov 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 zaslaním nového predpisu úhrad za užívanie bytu.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov na plnení prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 čl. III tejto zmluvy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. 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 vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. 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: preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania na účet uvedený v bode 3 tohto článku tejto zmluvy.

Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré sa týkajú nájmu bytu, a Všeobecne záväzným nariadením Mesta Zvolen č. 132. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám ako aj osoby, ktoré s ním žijú byt, budú dodržiavať domový poriadok, s ktorým sa pred podpisom tejto zmluvy oboznámili.
3. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek iného dôvodu, nemá on ani osoby s ním bývajúcce nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady.
4. Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený uskutočniť výmenu bytu bez schválenia prenajímateľom, ani prevod vlastníckych práv. Porušenie týchto povinností sa považuje za jeden z dôvodov pre výpoveď z nájmu bytu.
5. Nájomca a osoby s ním žijúce v byte berú na vedomie a sú uzrozumení s tým, že:
 - a) v predmete nájmu nesmú vykonávať stavebné ani rekonštrukčné práce
 - b) byt môže užívať len nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti
 - c) sú povinní umožniť vstup do bytu zamestnancom Mesta Zvolen za účelom vykonania technickej kontroly bytu a dodržiavania ustanovení tejto zmluvy.
6. Nájomca a osoby s ním žijúce v byte sú povinní zabezpečovať bežnú údržbu bytu a drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady.
7. V byte je zrealizovaná elektrická prípojka na elektrický sporák. V prípade, ak nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť budú mať záujem umiestniť si v byte elektrický sporák, napojenie tohto na elektrický rozvod sú povinní zabezpečiť prostredníctvom osoby, ktorá má na túto činnosť odbornú spôsobilosť (odborná spôsobilosť sa preukazuje platným osvedčením).
8. Nájomca a osoby s ním žijúce v byte berú na vedomie a sú uzrozumení s tým, že používanie spotrebičov s otvoreným ohňom a propánbutánových fliaš s napojením na plynový sporák je v byte zakázané.
9. Nájomca a osoby s ním žijúce v byte berú na vedomie a sú uzrozumení s tým, že v predmete nájmu nesmú realizovať montáž sušiacich na bielizeň na okná (okenné rámy) bytu a spoločných priestorov, montáž satelitných prijímačov na fasádu bytového domu, ani nesmú vykonať žiadny zásah, pri ktorom dôjde k porušeniu strechy, okien (okenných rámov), fasádneho tepelnoizolačného obkladu a jeho povrchovej úpravy na bytovom dome.
10. V súlade s príslušnými ustanoveniami **Zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov**, dáva nájomca správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve, v informačnom systéme správcu, za účelom zabezpečenia výkonu správy, t.j. nájmu a plnení spojených s užívaním bytu. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy. Nájomca dáva svoj súhlas na dobu platnosti nájomnej zmluvy. Zmenu uvedených osobných údajov je nájomca povinný bezodkladne oznámiť správcovi.
11. Porušenie ustanovení uvedených v tomto článku zmluvy bude dôvodom na výpoveď nájomnej zmluvy, prípadne nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva.
12. Nájomca je oprávnený dať byt do nájmu inej osobe, ktorá je s nájomcom v pracovnoprávnom vzťahu, avšak len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.

Článok V. Doručovanie

1. Prenajímateľ doručuje písomnosti spravidla poštou, alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na adresu, ktorú nájomca neskôr oznámil prenajímateľovi.

2. Povinnosť prenajímateľa doručiť adresátovi písomnosť **doporučeným listom** je splnená, akonáhle pošta písomnosť doručí. Ak nebol adresát zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospelej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo dome, ak je ochotná zaobstarať odovzdanie písomnosti. Ak nemožno písomnosť ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte a adresát sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď bola prenajímateľovi vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
3. Povinnosť prenajímateľa doručiť písomnosť **do vlastných rúk** je splnená:
 - a) pri doručovaní písomnosti adresátovi akonáhle jej prevzatie písomne potvrdí,
 - b) pri doručovaní poštou, ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomení, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, keď bola zásielka vrátená prenajímateľovi, za deň doručenia, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí: uplynutím dohodnutej doby nájmu, písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej, podľa osobitných predpisov – z dôvodov vymenovaných v § 710 a 711 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt protokolárne, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu alebo so súhlasom prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Článok VII. Osobitné protikorupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sú si vedomé, že v Slovenskej republike je trestným činom ponúkanie, poskytnutie alebo prijatie úplatku.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zastávajú prístup nulovej tolerancie ku korupcii na všetkých úrovniach a vyžadujú od svojich vlastných zamestnancov a zmluvných partnerov konanie v súlade s protikorupčnými zákonmi.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať nasledovné protikorupčné zásady:
 - a) neposkytovať alebo neponúkať žiadne plnenie s cieľom presadiť svoj zámer či získať preňho súhlas, podporu alebo povolenie, ak má príjemca právnu zodpovednosť alebo je v postavení, v rámci ktorého je schopný toto konanie ovplyvniť. Neposkytovať platby niekomu, kto zabezpečuje administratívny proces, za účelom uľahčenia alebo urýchlenia realizácie tohto procesu;
 - b) neposkytovať alebo neponúkať platby zástupcom, zákazníkom, zmluvným partnerom, dodávateľom alebo inej tretej strane (alebo zamestnancovi niektorej z nich), ktoré by malo za cieľ presvedčiť príjemcu k uzatvoreniu zmluvy alebo prijatia iného záväzku, alebo ich uzatvoreniu či prijatí za priaznivejších podmienok ako tých, ktoré by boli inak ponúknuté;
 - c) neprijíť od tretích osôb platby, ktoré majú viesť z Vašej strany k uzatvoreniu zmluvy alebo prijatiu iného záväzku alebo ich uzatvorenie či prijatie za výhodnejších podmienok ako tie, ktoré by boli inak akceptované;

d) odmietat' akékoľvek formy korupcie alebo úplatkárstva.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.11.2022, po zverejnení zmluvy na webovom sídle prenajímateľa a vo verejnom zozname povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe (CRZ); v zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov.
1. Dohoda o poskytnutí finančnej zábezpeky bola uzatvorená medzi Mestom Zvolen a nájomcom pred podpisom nájomnej zmluvy a bude použitá v prípade dlhu pri ukončení nájmu bytu.
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, určito, zrozumiteľne a bez tiesne, s obsahom tejto zmluvy sa oboznámili a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.

Vo Zvolene dňa

Prenajímateľ: Mesto Zvolen
zastúpené správcom v: sprav s.r.o.

.....
Tomáš Švarc
konateľ

Vo Zvolene dňa

Nájomca
Nemocnica AGEL Zvolen a.s.

.....
Ing. Ľudmila Veselá, MBA
predseda predstavenstva

.....
MUDr. Ján Haško
člen predstavenstva