

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 5/25/32/2022

Mesto SABINOV

zastúpené primátorom mesta Ing. Michalom Repaským
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

B. M.

(ďalej len „nájomca“)

uzavierajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a VZN Mesta Sabinov číslo 1/2020 v znení VZN Mesta Sabinov č. 6/2022, 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 číslo xx I. kategórie na x. podlaží bytového domu, súpisné číslo 1939 v Sabinove na ulici Matice slovenskej č. xx.
- 2) Byt pozostáva z **2** izieb, predsiene, kuchyne, kúpeľne, WC o celkovej podlahovej ploche **55,07 m²**.
- 3) Nájomca preberá byt do užívania dňom **01.12.2022** spolu s **1** osobou, ktorá s ním žije 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 **01.12.2022** do **30. 09. 2023**.
- 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.).
- 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 bytov 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 základy a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, je správca domu oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu základy 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** vo výške **53 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 evidenčnom liste, 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 **ZÁNİK 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 záloh a zoznam osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.
- 4) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Sabinov, 21. 11. 2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Sabinov
zastúpené primátorom mesta
Ing. Michalom Repaským