

Zmluva č. 74/2022/SMM o nájme bytu

**uzatvorená podľa ust. § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania
a o sociálnom bývaní a súvisiacich platných právnych predpisov**

I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Mesto Gíraltovce**
Zastúpený: **Mgr. Ján Rubis, primátor mesta**
Sídlo: **Dukelská 77/75, 087 01 Gíraltovce**
IČO: **00 321 982**
DIČ: **2020778760**
IBAN: **SK24 0200 0000 0000 1872 3522**
BIC: **SUBASKBX**
(ďalej len „prenajímateľ“)
2. Nájomcovia: **František Jozef Schvarz**
Narodený: 
Bianka Dolhá
Narodená: 
Adresa bydliska:  **Gíraltovce**
(ďalej len „nájomcovia“)

II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je byt č. 5 na II. nadzemnom podlaží bytového domu v Gíraltovciach, na ulici Dukelská č. 928/78, s podlahovou plochou 72,40 m². Vlastníkom bytového domu a bytov v tomto dome je prenájomca. Bytový dom bol postavený s účasťou prostriedkov ŠFRB a rozpočtu mesta a koľaudačné rozhodnutie bolo vydané v roku 2022 s tým, že vlastník bytového domu rozhodol o účelovom využití bytov v bytovom dome ako nájomných bytov na účely sociálneho bývania (ďalej len „byt“), ktorých užívanie nájomcami je viazané na dodržanie podmienok uvedených v osobitnom predpise (najmä zák. o životnom minime č.125/1998 Z. z. a zák. č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja a bývania SR, zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách a zák. č. 134/2013 Z.z.) v plnom znení.
Nájomcovia prehlasujú, že spĺňajú podmienky na pridelenie bytu a že spolu so žiadosťou o pridelenie bytu predložili prehlásenie o ich príjme s potvrdeniami od ich zamestnávateľov s tým, že okrem uvedených príjmov ďalšie príjmy v zmysle uvedených právnych predpisov o životnom minime nemajú.
2. Byt patrí do kategórie bytov, na ktoré sa vzťahuje regulácia ceny nájomného v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov a v súlade so zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení zák. č. 134/2013 Z.z.

3. Byt pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností (predsieň). Súčasťou bytu je pivnica č. 10 na I. podzemnom podlaží. Popis bytu a jeho príslušenstva s presnou podlahovou plochou jednotlivých miestností je uvedený v „Evidenčnom liste bytu pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu.
4. Nájomcovia sú oprávnení s bytom užívať aj spoločné priestory a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomcovia vyhlasujú, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámili v prítomnosti zástupcu prenajímateľa, čo potvrdzujú svojim podpisom v „Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu“ (ďalej len „protokol“). Zároveň potvrdzujú, že im prenajímateľ odovzdal byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave.
6. Nájomcovia sú oprávnení predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomcovia sú povinní v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Títo budú odo dňa vzniku tohto nájomného vzťahu byt ako príslušníci domácnosti užívať. Nájomníci a príslušníci domácnosti budú uvedení v „Evidenčnom liste bytu pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“.

III.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcom byt do užívania na **dobu určitú, a to od 1.12.2022 do 30.11.2023.**
2. Nájomcovia majú právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu za podmienok:
 - a) nájomcovia včas uhrádzajú nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu,
 - b) doterajší nájom bytu nezanikol a neplynie výpovedná doba,
 - c) nájomcovia minimálne 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu hodnoverne preukázali prenajímateľovi výšku svojho čistého mesačného príjmu a čistého mesačného príjmu osôb s ním bývajúcich a spoločne posudzovaných podľa osobitného predpisu za kalendárny rok, predchádzajúci roku, v ktorom má dôjsť k uplynutiu doby nájmu,
 - d) prenajímateľ bude minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu informovať nájomcov o možnosti opakovaného uzavretia zmluvy.

IV.

Cena nájmu, poplatok z omeškania, depozit

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcom povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné je určené pri rešpektovaní úpravy uvedenej v článku II. ods. 2 tejto zmluvy – Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov a jeho výška s účinnosťou od vzniku tohto nájmu je uvedená v „Evidenčnom liste pre výpočet výšky nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a ktorý vlastnoručne podpísali obe zmluvné strany.
3. Mesačné nájomné s účinnosťou od vzniku nájomného vzťahu je **262,23 €.**
4. Na účely zaplatenia spotrebovaného tepla na vykurovanie, ohrev TUV a elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov, pivníc, schodiska a na účely zaplatenia

- nákladov vodného a stočného i na iné služby spojené s užívaním bytu budú nájomcovia na účet prenajímateľa spolu s nájomným platiť preddavky za uvedené služby vo výške **156,77 €** mesačne.
5. Náklady súvisiace s revíziami v spoločných priestoroch, revíziami elektroinštalácie v bytoch a spoločných priestoroch sú zahrnuté v nájomnom.
 6. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške **419 €** sa platia mesačne vždy najneskôr do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, IBAN: **SK24 0200 0000 0000 1872 3522, VS: 742022**.
 7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na 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 nájomcom zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
 8. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v čl. IV., bod 9., od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
 9. Ak nájomcovia nezaplatia nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 1 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
 10. 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 nájomcom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
 - b) nedoplatok zaplatia nájomcovia prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
 11. Nájomca uhradí prenajímateľa depozit vo výške trojmesačného základného nájomného pred podpisom nájomnej zmluvy v celkovej výške **786,69 €** na účet IBAN: **SK02 5600 0000 0036 1840 2013, VS: 742022**. Depozit uhradený nájomcami prenajímateľ vráti nájomcom pri ukončení nájomného vzťahu, za predpokladu, že nájomcovia odovzdajú byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a že budú vyrovnané všetky platby nájomného a prípadný nedoplatok za služby. V prípade, ak nebudú vyrovnané všetky platby nájomného a prípadný nedoplatok za služby, prípadne ak bude byt alebo zariadenie bytu poškodené nájomcami, prenajímateľ môže tento depozit použiť jednak na vyrovnanie nedoplatkov nájomného, na vyrovnanie prípadného nedoplatku za služby a môže z depozitu v prípade poškodenia bytu alebo vecí v byte nájomcov uhradiť finančnú náhradu takého poškodenia na základe predložených účtov o oprave alebo nadobúdacej cene konkrétnej poškodenej veci. Po úhrade vzniknutých nákladov podľa predchádzajúcej vety vráti prenajímateľ zvyšnú časť depozitu nájomcom do 30 dní od ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomcovia sa zaväzujú, že ak čiastka nutná k úhrade nákladov, resp. vzniknutých škôd presiahne výšku depozitu, nedoplatok uhradia v hotovosti prenajímateľovi a to najneskôr do 30 dní od písomného oznámenia o tomto nedoplatku. V prípade bežnej amortizácie bytu, jeho vybavenia a zariadenia a za predpokladu, že nájomcovia budú mať uhradené všetky splátky nájomného a prípadný nedoplatok za služby, prenajímateľ je povinný vrátiť depozit v plnej výške nájomcom do 30 dní od ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy.
 12. Poplatok za pripojenie do distribučnej siete VSD a.s., vo výške **213,50 €** Vám bude pri predčasnom ukončení tejto zmluvy vrátený.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcov, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami §687 a násl. Občianskeho zákonníka a nar. vlády č. 87/1995 Z. z.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcom nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcom užívať spoločné priestory (chodby a schodištia) a zariadenia domu.
3. Nájomcovia nie sú oprávnení vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
4. Nájomcovia sú povinní oznámiť prenajímateľovi do 30 dní skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky úhrad za služby, najmä zmenu počtu osôb, ale aj zmeny týkajúce sa ich pomerov rozhodujúcich pre posúdenia splnenia podmienok pre užívanie bytu (článok II., ods. 1 tejto zmluvy).
5. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak sa nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcov na svoje náklady sám a požadovať od nich náhradu.
7. Nájomca je povinný sprístupniť byt povereným zamestnancom prenajímateľa na ich výzvu, za účelom kontroly, vykonania údržby a opráv, a povereným zamestnancom tretej osoby za účelom vykonania odborných prehliadok na základe zmluvy s prenajímateľom.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú je predmetný nájomný vzťah dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu je možné skončiť nájomný vzťah písomnou dohodou nájomcov a prenajímateľa.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomný vzťah je možné ukončiť aj písomnou výpoveďou, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď.
5. Ak nájomcovia nezaplatia nájomné za viac ako 3 mesiace, je dôvod na ukončenie nájmu výpoveďou zo strany prenajímateľa s tým, že nájomcovia sú povinní byt uvoľniť najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty bez nároku na pridelenie náhradného bytu.
6. Za hrubé porušenie povinností nájomcov zakladajúce oprávnenie prenajímateľa skončiť nájomný vzťah výpoveďou podľa § 711, ods. 1, písm. d) Občianskeho zákonníka sa podľa tejto zmluvy považuje aj to, ak nájomcovia, ktorí v priebehu nájmu stratili v dôsledku zmeny svojich príjmových pomerov podmienky pre pridelenie bytu, neoznámili tieto skutočnosti prenajímateľovi a nere realizovali z toho dôvodu kroky ku skončeniu predmetného nájomného vzťahu.
7. Nájomcovia sa zaväzujú dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade sú povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomcovia prevzali.

8. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcom náklady za stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomcovia vykonali v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcov nebude považovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa **1.12.2022**, ak ďalej nie je uvedené inak.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu (Príloha č. 1) a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu (Príloha č. 2).
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou so súhlasom obidvoch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a úhrad za poskytované služby podľa čl. IV. tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.
4. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zo zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsah poznajú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
6. V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán dotknutou osobou podľa zák. č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, tak táto zmluvná strana podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas druhej zmluvnej strane na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné na riadnu identifikáciu zmluvných strán na účely plnenia tejto zmluvy. Zmluvná strana môže kedykoľvek svoj uvedený súhlas po skončení platnosti zmluvy, vyrovnaní všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutí archivačnej doby odvolať.
7. V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán povinnou osobou podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zmluva zároveň spĺňa podmienku jej povinného zverejnenia podľa zákona, potom táto zmluvná strana sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu spôsobom stanoveným zákonom. Deň nasledujúci po dátume zverejnenia zmluvy je dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Pri porušení tohto záväzku povinná zmluvná strana zodpovedá za to, že zmluva nenadobudne účinnosť. Ustanovenia tohto bodu sa nepoužijú, ak táto zmluva nespĺňa podmienky na jej zverejnenie podľa tohto zákona.

V Giraltovcích, dňa 18.11. 2022



Mesto
PS

.....
podpis prenajímateľa

V Giraltovcích, dňa 2.12. 2022

.....
podpis nájomcov