

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ: **Mesto Skalica**
v zastúpení mandatórom, na základe mandátnej zmluvy:
SKAL & CO spol. s r. o.
Mallého 977/58, 909 01 Skalica
zast.: Ing. Martin Žigo – konateľ spoločnosti
Ing. František Sás – konateľ spoločnosti
Oľga Vadíková, poverená podpisovaním na základe plnej moci
IČO: 31447511 IČ DPH: SK 2020376809
bankové spojenie: VÚB a. s., č. ú. SK7802000000001167945182
zapísané v OR OS v Trnave vlož. č. 457/T, odd.: Sro

a

Nájomca:

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme bytu:

I.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. **20 na II. posch. domu č. 2300/36 na ul. Nádražná v Skalici, rozloha bytu 16,87 m² na dobu určitú od 1. decembra 2022 do 28. februára 2023.**
Zmluva nadobúda platnosť dňom **1. decembra 2022.**
2. Byt je vykurovaný z plynovej kotolne na ul. Nádražná v Skalici, má **1** obytnú miestnosť a príslušenstvo: kuchyňa, kúpeľňa s WC a vybavenie bytu: kuchynská linka s potravinovou skriňou, plastové okná s horizontálnymi žalúziami, vaňa. Vybavenie bytu je opotrebované bežným užívaním.
3. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Byt, vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdá nájomcovi v tomto stave: viď "Zápisnica o prevzatí bytu".
5. Domácnosť nájomcu netvoria žiadne spoločne posudzované osoby.

II.

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného určená v zmysle Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov za užívanie bytu je **22,41 €** mesačne /viď Evidenčný list"/ vrátane fondu opráv.
3. Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške **62,52 €**.
V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky za:

- teplo na vykurovanie	30,00 €
- teplo na ohrev TUV	20,00 €
- vodné a stočné	4,50 €
- domový dôverník	1,59 €
- STA	0,60 €
- osvetlenie spoločných priestorov	0,50 €
- vodné-stočné TV	4,00 €
- dažďová voda	1,13 €
- poplatok za rozúčtovanie PRVN	0,20 €

4. Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca v celkovej mesačnej výške **84,93 €**.
5. Prenajímateľ rozúčtuje skutočné náklady za poskytované plnenia na jednotlivé byty v dome nasledovne:
 - **dodávka tepla a teplej úžitkovej vody** – rozpočítavanie množstva dodávaného tepla na vykurovanie a rozpočítavanie množstva dodávaného tepla na prípravu teplej úžitkovej vody vykoná správca v súlade s platnou legislatívou. Rozpočítavanie množstva dodávaného tepla na vykurovanie, kde sú namontované pomerové rozdeľovače tepla v jednotlivých bytoch sa vykoná v súlade s platnou legislatívou,

- **dodávka vodného a stočného** podľa pomeru hodnôt nameraných pomerových meradiel v bytoch k hodnote nameranej na fakturačnom meradle. Kde nie sú v bytoch nainštalované pomerové meradlá spotreby podľa počtu osôb,
 - **dodávka vodného a stočného do TÚV** podľa pomeru hodnôt nameraných pomerových meradiel v bytoch k hodnote nameranej na fakturačnom meradle,
 - **poplatok za rozúčtovanie PRVN** podľa platného cenníka rozúčtovateľa PRVN,
 - **osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu** podľa počtu osôb v bytoch,
 - **odvod dažďovej vody** podľa celkovej plochy bytu k súčtu všetkých plôch bytov v dome,
 - **obstaranie príjmu televízneho signálu** podľa počtu bytov v dome,
 - **d ďalšie služby a plnenia** na ktorých sa prenajímateľ s nájomcami dohodne.
6. Nájomné, vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné, vrátane preddavkov najneskôr 25.-teho dňa každého príslušného mesiaca.
 7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky do doby splatnosti, t.j. do dvadsiateho piateho dňa každého príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania, v zmysle ustanovení § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a nasl. vykonávacích predpisov.
 8. V zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Skalica č.5/2022, ktorým sa stanovujú zásady pridelovania nájomných bytov v meste Skalica, je občan povinný uhradiť finančnú zábezpeku vo výške šesťnásobku mesačného nájomného. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Výška finančnej zábezpeky je 134,46 €, ktorú je nájomca povinný uhradiť najneskôr v deň podpisu zmluvy o nájme bytu.
 9. Finančná zábezpeka bude občanovi, ktorému je pridelený nájomný byt (nájomcovi), vrátená v lehote do tridsiatich dní od ukončenia nájomnej zmluvy. V prípade vzniknutých nedoplatkov na nájomnom a poskytovaných službách a vzniknutých poškodení užívaného nájomného bytu, bude finančná zábezpeka znížená o tieto nedoplatky a náklady na opravu poškodení užívaného nájomného bytu. Finančná zábezpeka v týchto prípadoch bude vrátená nájomcovi do desiatich dní od vystavenia potvrdenia správcu bytového fondu o vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu.

III.

1. Ročná výška úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa určí v súlade s cenovými predpismi a rozhodnutiami cenových orgánov. Pri službách, na ktoré sa nevzťahuje cenová regulácia, sa prihliada na rozsah preukázateľných nákladov a na počet členov v domácnosti.
2. Prenajímateľ najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vykoná ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu v zmysle platných cenových predpisov.
3. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi preplatený vyúčtovaním.

IV.

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení.
2. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v odseku 1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
3. Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. Týmto skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu, porucha meradiel.
4. Nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe, §12 ods. 1 písm. k) zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok § 12 ods. 4 zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní z 26.10.2010 v znení neskorších predpisov, a to: ak príjem nájomcu k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nie je vyšší ako štvornásobok životného minima podľa § 22 ods. 3 písm. a) alebo nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c). O možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca vlastníkom bytu informovaný tri mesiace pred termínom ukončenia nájmu bytu.

6. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

V.

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú a končí dňom **28. februára 2023**.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu písomnou formou.
3. Nájom bytu môže byť ukončený aj dohodou oboch zmluvných strán.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods.1 zákona č. 261/2001 Zb.z., ktorým sa menia a dopĺňajú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenájomateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. Nájomca je povinný odovzdať byt vymaľovaný hygienickým náterom, uprataný a čistý. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
 - a/ Nájomca je v zmysle § 5 nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. (k § 687 od. 2 Občianskeho zákonníka) v platnom znení povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené (príloha č. 1 tejto zmluvy). Nájomca sa zaväzuje, že sa bude o byt, ktorý má v nájme na základe tejto Zmluvy, riadne starať.
 - b/ Ak nájomca nezabezpečí včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenájomateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení na vlastné náklady a nájomca je povinný následne uhradiť vzniknuté náklady prenájomateľovi.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenájomateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
7. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom po jednom vyhotovení obdrží prenájomateľ, nájomca a Mesto Skalica ako vlastník bytu. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, tejto porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju podpísali.

V Skalici, dňa 1.12.2022

/podpis prenájomateľa/

/podpis nájomcu/