

ZMLUVA O NÁJME BYTU č 4022803004

uzatvorená podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom
bytov a s bytovými náhradami
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Nitra

sídlo: Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra

IČO: 00308307

DIČ: 2021102853

IČ DPH: SK2021102853

v zastúpení na základe Mandátnej zmluvy č. 2560/2016/OM zo dňa 30.9.2016 a
Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 466/2022 MZ zo dňa 5.12.2022;

Službyt Nitra, s.r.o.

sídlo: Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra

IČO: 31447929

zastúpený: Ing. Pavol Bielik, konateľ – riaditeľ

email: sekretariat@sluzbyt-nitra.sk

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa

IBAN: SK33 0900 0000 0050 5690 4386

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra pod oddiel:

Sro, vložka č. 638/N

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

SR- Centrum pre deti a rodiny Nitra

sídlo: Dlhá 179, 949 01 Nitra

IČO: 35628391 DIČ: 2020981842

zastúpený: PaedDr. Bc. Ľubica Dragúňová, riaditeľka

email: riaditel.nitra@ded.gov.sk

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK69 8180 0000 0070 0042 2491

Právna forma: rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia
práce, sociálnych vecí a rodiny zriadená Zriaďovacou listinou č. 96/1354 zo dňa
14.10.1996 v znení jej neskorších dodatkov.

(ďalej len nájomca)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok I

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Výlučným vlastníkom predmetu nájmu, podľa bodu 3 tohto článku zmluvy, je mesto Nitra. V zmysle Mandátnej zmluvy č. 2560/2016/OM zo dňa 30.9.2016, je spol. Službyt Nitra s.r.o. oprávnená v mene mesta Nitra, uzatvoriť túto zmluvu.
2. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre, č. 466/2022-MZ, prijatého na zasadnutí konanom dňa 05.12.2022.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania:

byt č. 30, vchod 19, na 7.poschodí nachádzajúci sa v bytovom dome súp.č. 3 na parc.č. 8607/94 a 8607/93 na ul. **Zvolenská 19** v Nitre, zapísaný na Liste vlastníctva č. 5548, kat. územie Nitra.

Byt pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, predsieni, kúpeľni, WC, balkónu a pivnice, spolu o výmere **79,90 m²**, podľa situačného plánu v **prílohe č. 1**, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy, a to:

- obytná plocha 52,40 m² :

izba č.1 o výmere 18,24 m²

izba č.2 o výmere 12,84 m²

izba č.3 o výmere 21.32 m²

- vedľajšia plocha 20,11 m²:

kuchyňa o výmere 9,56 m²

predsieň 10,55 m²

- príslušenstvo:

kúpeľňa 2,96 m² a WC o výmere 1 m²

balkón o výmere 3,43 m² a pivnica

(ďalej len „predmet nájmu“)

4. Byt, vrátane jeho príslušenstva, prenájomateľ odovzdá v užívaniaskopnom stave protokolom o odovzdaní a prevzatí.
5. Na základe tejto zmluvy prenájomateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt podľa bodu 3 tohto článku zmluvy, **za účelom** zabezpečenia bývania mladých dospelých v starostlivosti Centra pre deti a rodiny Nitra, v súvislosti s prípravou na osamostatnenie sa. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu podľa tejto zmluvy.
6. Spoločné priestory bytového domu sa touto zmluvou prenechávajú nájomcovi za účelom prístupu k bytu.
7. Spolu s nájomcom budú byt užívať mladí dospelí, s ktorými nájomca uzatvoril písomnú dohodu o poskytovaní ďalšej starostlivosti v Centre pre deti a rodiny Nitra (ďalej len „mladí dospelí“).
8. Podľa § 709 Občianskeho zákonníka nájom bytu neprechádza na mladých dospelých, ktorým nájomca poskytuje starostlivosť na základe písomnej dohody.

9. Nájomca bytu a mladí dospelí, môžu užívať byt v rozsahu obvyklého užívania bytu. Spolu s bytom sú nájomca a mladí dospelí, oprávnení užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

Článok II

DOBA A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu **na dobu určitú** od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, najskôr od 01.01.2023 **do 31.12.2027**, *s možnosťou opätovného predĺženia tejto nájomnej zmluvy.*
2. Ak má nájomca záujem o predĺženie nájomnej zmluvy, je povinný najmenej tri mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť mestu Nitra cestou Mestského úradu v Nitre žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy a zároveň preukázať plnenie verejného záujmu.

Článok III

VÝŠKA A SPOSOB PLATBY NÁJOMNÉHO A UHRAD ZA PLNENIA

1. Dňom nadobudnutia jej účinnosti zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného je **69,34 EUR** mesačne (*slovom šesťdesiatdeväť eur tridsaťštyri centov*).
3. Nájomné a úhrady za plnenia platí nájomca v celkovej mesačnej výške: **246,31 EUR** (*slovom dvestoštyridsaťšesť eur tridsaťjeden centov*) za každý aj začatý mesiac. Podkladom je Predpis mesačnej úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, ktorý je neoddeliteľnou *prílohou č.2* zmluvy.
4. Nájomné a úhrady za plnenia uhradí nájomca mesačne vopred, najneskôr **do 25. dňa** predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. **Do 25.1.2023 uhradí nájomca predpis za január a február 2023.**
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu viažuceho k predmetnému bytu do 30 dní od jeho doručenia.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné, úhrady za plnenia alebo ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenájomateľ právo zmeniť výšku nájomného (napr. prijatie uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre o zmene výšky nájomného).

Výšku mesačných úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu má prenájomateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných vážnych dôvodov (napr. zmena rozsahu poskytovaných plnení, výška úhrad nepokrýva skutočné náklady s prihliadnutím aj na predpokladaný vývoj cien plnení).

8. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných úhrad za plnenia môže prenájomateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo

prenajímateľa na vykonanie zmeny.

9. Ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak, nájomcom vykonaná úhrada bude prenajímateľom priradená k prvej neuhradenej platbe bez ohľadu na to, či nájomca pri úhrade určil účel platby.

Článok IV

PODMIENKY NÁJMU

1. Nájom bytu sa končí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou (protokol o odovzdaní bytu a jeho príslušenstva) alebo písomnou výpoveďou. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu z dôvodov určených v § 711 ods. 1 Obč. zákonníka.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
4. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom hoprevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný prenajímateľovi uhradiť náklady na opravy a práce, súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, ak sa prenajímateľ nezaviazal k ich úhrade.
6. Nájomca je oprávnený dať byt alebo jeho časť do podnájmu, resp. umožniť bývať, tretím osobám, v súlade s účelom činnosti nájomcu v rámci plnenia verejného záujmu. Nájomca je povinný oznámiť do dvoch dní prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v byte. Užívanie bytu väčším počtom osôb ako bol oznámený sa považuje za hrubé porušenie povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu a prenajímateľ bude oprávnený vypovedať túto zmluvu.
7. Ak zmluvná strana neprevezme poštovú zásielku, považuje sa za doručení dňom vrátenia zásielky. Poštová zásielka sa nájomcovi zasiela na adresu uvedenú úvode zmluvy, ak nájomca neoznámí inú adresu na doručovanie.
8. Nájomca je povinný uhrádzať náklady za drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a nákladyspojené s bežnou údržbou.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť poplatky za jednotlivé úkony súvisiace so správou a prenájmom bytu podľa cenníka služieb vydaného prenajímateľom.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť vstup do bytu zamestnancom prenajímateľa za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov.
11. Nájomca a osoby, ktoré užívajú byt, sú povinní udržiavať poriadok v spoločných priestoroch domu, neodkladať v nich nábytok, iné hnutelné veci a užívať ich obvyklým spôsobom tak, aby nedošlo k poškodeniu spoločných častí a zariadení domu. Nájomca a osoby, ktoré užívajú byt, sú povinné užívať spoločné priestory a byt v súlade s ustanoveniami zmluvy, domovým poriadkom, požiarnymi a bezpečnostnými predpismi.
12. V spoločných priestoroch bytového domu (napr. chodby, výťahy, pivničné priestory) je **prísne zakázané fajčiť**.

13. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť zmenu svojich kontaktných údajov.
14. V byte je možné chovať domáce zvieratá za predpokladu, že zviera nebude obťažovať ostatnýchobyvateľov a budú dodržané všetky hygienické predpisy o chove a riadna starostlivosť o zvieratá.
15. Porušenie niektorého z ustanovení čl. III. ods. 3., 6., 10., 11.,12., 14. sa bude považovať za hrubé porušenie povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu a prenajímateľ bude oprávnený vypovedať túto zmluvu.

Článok V

OSOBITNÉ PROTİKORUPČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany a rovnako neprijme, ani sa nezaviaže prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy, môže zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.

Článok VI

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie.

Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.

4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného a očíslovaného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

5. Prílohami tejto zmluvy sú:

Príloha č. 1: Situačný plán bytu a základné príslušenstvo

Príloha č. 2: Predpis mesačnej úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Príloha č. 3: Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a jeho príslušenstva

6. Nájomca týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje v rozsahu: meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska a vzťahu k mladým dospelým boli použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 3 roky po jeho skončení.

7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, z ktorých po dve vyhotovenia dostane každá zmluvná strana.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Nitre, dňa: 21.12.2022

Za prenajímateľa:



Ing. Pavol Bielik
konateľ-riaditeľ spoločnosti
Službyt Nitra, s.r.o.



V Nitre, dňa: 22.12.2022

Za nájomcu:



PaedDr. Ľubica Dragúňová
riaditeľka
Centrum pre deti a rodiny Nitra