

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 13/2023

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len „**Zmluva**“)

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ

Mesto Liptovský Hrádok, Hviezdoslavova 170 , 033 01 Liptovský Hrádok

(ďalej len „Mesto“)

IČO: 00315494

DIČ: 2021011122

- zastúpené na základe **Mandátnej zmluvy zo dňa 12. apríla 2012 obchodnou spoločnosťou**

BYP s.r.o. so sídlom Hviezdoslavova 141, 033 01 Liptovský Hrádok (ďalej len „BYP“)

IČO: 36437263

IČ DPH: SK 2022100454

- zastúpená konateľom spoločnosti **Ing. Milošom B a r á k o m**

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

2. Nájomca/nájomcovia

Pelach Samuel

(ďalej len „**Nájomca**“)

prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a za nižšie dohodnutých podmienok uzatvárajú túto Zmluvu.

1. PREDMET ZMLUVY

1.1 Predmetom tejto Zmluvy je nájom **bytu č. 1, vchod č. 7, 1. nadzemné podlažie**, (ďalej len „**byt**“) nachádzajúci sa v bytovom dome súp.č. 1738 na Športovej ulici v Liptovskom Hrádku. Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon č. 443/2010 Z.z.** “) sa považuje za poskytovanie sociálneho bývania, nakoľko bol obstaraný s použitím verejných prostriedkov a Mesto postupuje pri prenájme bytu aj podľa tohto zákona.

1.2 Byt sa skladá z 2 obytných miestností, kúpeľne, WC, predsieni a pivnice. Príslušenstvo bytu tvorí kuchynská linka s príslušnými spotrebičmi, ktoré sú uvedené v protokole o odovzdaní bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou dokumentácie tejto zmluvy. Podlahová plocha bytu je 37,243 m².

1.3 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu celý byt.

- 1.4 Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s Nájomcom s uvedením ich mena, priezviska a dátumu narodenia.

➤ Pelach Samuel

2. DOBA NÁJMU

- 2.1 Prenajímateľ ponecháva Nájomcovi byt do užívania **na dobu určitú 3 roky , a to od 01.01.2023 do 31.12.2025.**
- 2.2 Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím dohodnutej doby. V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch (najmä ak nevznikol dôvod dania výpovede podľa § 711 Občianskeho zákonníka, ak budú splnené podmienky sociálneho bývania ustanovené Zákonom č. 443/2010 Z.z., podmienky ustanovené príslušným Všeobecne záväzným nariadením Mesta upravujúcim pravidlá pridelovania bytov postavených s podporou štátu a ak si nájomca včas plnil všetky povinnosti dohodnuté príslušnou nájomnou zmluvou) má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na dobu určitú. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia tohto nájmu. V takomto prípade je Nájomca povinný v lehote určenej v písomnom oznámení predložiť Prenajímateľovi príslušné potvrdenia preukazujúce výšku čistého príjmu všetkých zaopatrených osôb žijúcich v byte za predchádzajúci kalendárny rok. Potvrdenia predloží Mestskému úradu V Liptovskom Hrádku. Prenajímateľ sa k oprávneniu uzatvoriť opakovaný nájom vyjadrí bezodkladne.
- 2.3 Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu v prípade nedodržania touto zmluvou dohodnutých podmienok, ako aj v prípade vzniku oprávnenia dania výpovede ustanovené Občianskym zákonníkom. Výpovedná doba je trojmesačná, ak osobitný predpis neustanovuje inak a začne plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení nájomcovi.
- 2.4 Nájomca má právo vypovedať Zmluvu aj bez uvedenia dôvodu, a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.

3. NÁJOMNÉ, SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM A SPÔSOB ÚHRADY

- 3.1 Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli na mesačnej cene nájmu vo výške 87,43 eur. Uvedené nájomné je stanovené po uplatnení zľavy vo výške 25 %.
- 3.2 Spolu s nájomom bude Nájomca mesačne uhrádzať Prenajímateľovi úhrady spojené s užívaním bytu stanovené v „mesačnom zálohovom predpise“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou dokumentácie tejto zmluvy a bude nájomcovi preukázateľne odovzdaný.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky Nájomcom vo výške šesťmesačného nájomného, čo činí 524,58 eur. Zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním predmetu tejto zmluvy a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Na základe písomného odporúčania spoločnosti BYP, s r.o. L. Hrádok, ktorý je správcom nájomných bytov, je poskytnutá zľava 25 % z dôvodu zvýšených nákladov na prevádzku bytu vzhľadom na jeho umiestnenie. Finančná zábezpeka je stanovená po uplatnení zľavy.

- 3.4 Dohodnutá výška finančnej zábezpeky musí byť zložená na účet Mesta IBAN SK5475000000004015852618 pred podpisom tejto Zmluvy.
- 3.5 V prípade skončenia nájmu Mesto vráti Nájomcovi, na základe písomnej žiadosti bezhotovostne na účet uvedený v žiadosti v tvare IBAN nespotrebovanú výšku zloženej finančnej zábezpeky do 14-tich dní od písomného prevzatia bytu zástupcom Prenajímateľa.
- 3.6 V zápise o písomnom prevzatí bytu, ktorý podpíšu zástupcovia obidvoch zmluvných strán bude uvedený stav preberaného bytu, vyčíslená výška prípadných škôd a záväzkov nájomcu.
- 3.7 Z finančnej záruky sa uhradí :
- počas nájomného vzťahu vzniknuté poškodenie bytu a spoločných priestorov bytového domu v preukázateľnej výške, ak sa na úhrade škody nedohodne inak. V takomto prípade je Nájomca povinný výšku finančnej zábezpeky doplatiť do 14-tich dní od prevzatia výzvy na jej doplatenie. Nesplnenie tejto povinnosti je považované za hrubé porušenie zmluvy so vznikom možnosti výpovede nájmu zo strany Prenajímateľa,
 - pri skončení nájomného vzťahu úhrada za opravy a práce v byte, ktoré je potrebné vynaložiť Prenajímateľom tak, aby sa byt uviedol do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - pri skončení nájomného vzťahu nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu vrátane rezervy potrebnej na zabezpečenie záverečného vyúčtovania, ktoré sa vykoná najneskôr do 31.5. roka nasledujúceho po roku skončenia nájmu rovnajúcej sa jednomesačnej výške zálohového predpisu,
 - iné preukázané úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.
- 3.8 Nájomca sa spolu s dohodnutou výškou nájmu zaväzuje mesačne platiť preddavok za úhrady spojené s užívaním bytu stanovené mesačným zálohovým predpisom podľa bodu 3.2. tejto zmluvy, a to dopredu najneskôr do 25-teho dňa príslušného mesiaca za nasledujúci mesiac v hotovosti do pokladne BYP alebo bezhotovostne na účet IBAN SK4056000000001615218051.
- 3.9 Ak Nájomca nezaplatí mesačné nájomné a mesačné preddavky za úhrady spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote podľa tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úrok z omeškania vo výške ustanovenej § 3 Nariadenia vlády č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonáva ustanovenie § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka.
- 3.10 Prenajímateľ je oprávnený pri zmene cenových predpisov, pri zmene cien dodávateľov energií primerane upraviť výšku preddavkov za úhrady spojené s užívaním bytu. Taktiež je v odôvodnených prípadoch oprávnený jednostranne upraviť výšku nájmu pri súčasnom dodržaní maximálnej ceny nájmu ustanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom. O uvedenom bude Prenajímateľ Nájomcu včas písomne informovať.
- 3.11 Nájomca je povinný platiť upravenú výšku preddavkov a upravenú cenu nájmu v lehote uvedenej v písomnom oznámení.

4. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte vymedzené nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov si zabezpečí sám a na svoje náklady.
- 4.2 Nájomca má vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- 4.3 Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe. Toto porušenie zmluvy je dôvodom na okamžité odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.
- 4.4 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom bytom v dome nerušený výkon ich práv.
- 4.5 Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia bytu, ktoré v byte spôsobí alebo spôsobia tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte ani mimo bytu, t.j. na fasáde, na vonkajších konštrukciách, na strešných konštrukciách vykonávať žiadne zmeny ani stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 4.7 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi Prenajímateľovi potrebu vykonať v byte opravy, ktoré prislúchajú Prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
- 4.8 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.9 Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie. Toto porušenie zmluvy je dôvodom na okamžité odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.
- 4.10 Nájomca je povinný umožniť do bytu vstup oprávneným osobám Prenajímateľa ako aj zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržania zmluvných podmienok.
- 4.11 Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať Prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave, vrátane prevedenia hygienického náteru stien, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 4.12 Po ukončení zmluvného vzťahu nemá Nájomca právo ani nárok žiadať od Prenajímateľa zabezpečenie náhradného bytu alebo náhradného ubytovania a Prenajímateľovi takáto povinnosť za žiadnych okolností nevzniká.
- 4.13 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.

