

Zmluva o nájme obecného bytu – náhradný byt

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka
medzi:

Prenajímateľom: *Vlastník :* **Mesto Handlová**
zastúpené Mgr. Silviou Grúberovou, primátorkou mesta

Správca: **Mestský bytový podnik Handlová s.r.o.**
v zastúpení Ing. Vlk Rudolf
Pekárska 16, 972 51 Handlová
IČO 36 851 442
Správa vykonávaná na základe nájomnej zmluvy zo dňa 30.12.2014

a

Martin Jasenský **Handlová**
Nájomcom:
Meno a priezvisko adresa bydliska dát.narodenia

Alena Jasenská **Handlová**
Nájomcom:
Meno a priezvisko adresa bydliska dát.narodenia

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania **1** izbový byt č. ... v dome súpisné číslo na ulici číslo..... v obci Handlová. (ďalej len : byt)
2. Byt podľa prílohy k Opatreniu z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z. z.)v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (oznámenie č. 372/2008 Z. z.), o regulácii cien nájomov v znení neskorších predpisov patrí do **I.** kategórie.
3. Byt pozostáva z **1** obytnej (ých) miestností, kuchyne, a **2** vedľajšej (ích) miestnosti (predsieň, kúpeľňa) K bytu nie je pivnica.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 7.1.2010 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 7.1.2010Vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi byt špecifikovaný v tomto článku ako **bytovú náhradu – náhradný byt**

II.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma byt špecifikovaný v článku I. tejto zmluvy na **dobu určitú od: 1.1.2023 do: 31.12.2023**

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.

2. Nájomné v sume 47,84 € mesačne je určené podľa § 1, Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z. z.) v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (oznámenie č. 372/2008 Z. z.), o regulácii cien nájmu a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume 100,74 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 148,58 € .
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne , a to v termíne do 25.dňa kalendárneho mesiaca - 1 mesiac dopredu.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre 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 nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výšku tohto poplatku určuje ustanovenie §4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č.87/1995Z.z.
9. 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 nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
 - b. nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť drobné opravy (do 6,64 eura v jednotlivom prípade) v súlade s Prílohou č.2 k nariadeniu vlády SR 87/1997 Z.Z.
3. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok .
4. Nájomca sa zaväzuje plniť riadne a včas dohodu o uznaní dlhu (záväzku) ohľadom zameškaného nájomného a platieb za poskytované služby zo dňa
5. Nájomca berie na vedomie, že predmetný byt nie je možné vymeniť, uzatvoriť spoločný nájom, podnájom a nieje možné žiadať o jeho prevod do osobného vlastníctva .
6. Nájom bytu sa skončí porušením nasledovných povinností zo strany nájomcu:
 - a. Nezaplatením nájomného a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu spôsobom dojednaným v článku III. tejto zmluvy. Za takéto porušenie účastníci považujú uplynutie 30 – dňovej lehoty, ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po splatnosti nezaplateného mesačného nájomného(alebo zálohovej platby za služby spojené s užívaním bytu), zo strany nájomcu voči prenajímateľovi. Uplynutie tejto lehoty oprávňuje prenajímateľa domáhať sa svojho práva na vypratanie nájomcu z bytu, ktorý je špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy o nájme cestou exekúcie. Právo prenajímateľa zanikne, ak nájomca nedoplatok na nájomnom spolu s príslušenstvom uhradí v 30 – dňovej lehote, ktorá je uvedená v tomto článku.
 - b. Užívanie bytu v rozpore s účelom, na ktorý je tento byt určený ,porušením povinností uvedených v domovom poriadku. Ak takéto porušenie povinností nájomníka trvá aj po uplynutí 10 – tich dní od dátumu, kedy prenajímateľ upozornil nájomcu na takéto porušenie.

- c. Ubytováním iných osôb v byte nájomcu (mimo okruhu osôb uvedených v nájomnej zmluve) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ak takéto porušenie povinností nájomníka trvá aj po uplynutí 10 – tich dní od dátumu, kedy prenajímateľ upozornil nájomcu na takéto porušenie.
- d. Poškodením bytu, jeho zariadenia, obytného domu vrátane jeho spoločných častí a príslušenstva. Ak takéto porušenie povinností nájomníka nebolo odstránené v lehote ktorú prenajímateľ stanovil nájomcovi na odstránenie takéhoto stavu
- e. Neplnením dohody o uznaní záväzku ohľadom zameškaného nájomného. Za takéto porušenie účastníci považujú uplynutie 30 – dňovej lehoty ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po splatnosti , ktorý bol uvedený v dohode o uznaní záväzku.

Porušenia povinností uvedené v tomto článku uvedené pod písmenami a) až e), s ktorými je spojený zánik nájmu sa vzťahujú aj na osoby žijúce s nájomcom v domácnosti, prípadne osoby nachádzajúce sa v objekte s vedomím nájomcu, resp. s vedomím osôb tvoriacich s nájomcom spoločnú domácnosť.

K skončeniu nájmu podľa tohto bodu nájomnej zmluvy dôjde uplynutím doby ktorá je uvedená v bode 6 písmeno a) až e) tohto čl. nájomnej zmluvy. Prenajímateľ obratom nájomcovi oznámi skončenie nájmu.

V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu súdnou cestou podaním žaloby na vypratanie z bytu.

- 7. Dojednanie uvedené v tomto článku, v bode 6) tejto nájomnej zmluvy považujú účastníci tejto zmluvy za písomnú dohodu o spôsobe zániku nájmu bytu, podľa ustanovenia § 710 ods. 1) Občianskeho zákonníka.
- 8. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihladením na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie to stavu, v akom ho nájomca prevzal.
- 9. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte vez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepši, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
- 10. Dojednanie uvedené v tomto článku, v bode 6) tejto nájomnej zmluvy považujú účastníci tejto zmluvy za písomnú dohodu o spôsobe zániku nájmu bytu, podľa ustanovenia § 710 ods. 1) Občianskeho zákonníka.
- 11. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihladením na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie to stavu, v akom ho nájomca prevzal.
- 12. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte vez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepši, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

V.

Záverečné ustanovenia

- 1. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
- 2. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Handlovej dňa 1.2.2023

.....
podpis vlastníka

.....
podpis správcu

.....
podpis nájomcov