

Zmluva o nájme bytu

č. 04/NZ/2023

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Mesto Brezová pod Bradlom
Sídlo: Námestie gen. M. R. Štefánika č. 1/1, 906 13 Brezová pod Bradlom
IČO: 00 309 443
Zastúpený: Mgr. Jaroslavom Ciranom, primátorom mesta
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
č.ú. IBAN: SK 12 5600 0000 0046 0253 9001
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: Kvetoslav Kubala
Narodená:
Rodné číslo:
Trvale bytom: 906 13 Brezová pod Bradlom
Bytom: Horný rad 944/4, 906 13 Brezová pod Bradlom
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka túto
zmluvu o nájme bytu :

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu v Brezovej pod Bradlom, na Hornom rade súpisné číslo 944, orientačné číslo 4, zapísaného Správou katastra Myjava na LV č. 1700 pre obec a katastrálne územie Brezová pod Bradlom.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **2 – izbový byt č. 9** nachádzajúci sa na **1. poschodí** bytového domu č. 944/4. Podlahová plocha bytu je 45,20 m².
3. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kúpeľne, predsiene, kuchynského kúta a logie. Súčasťou bytu je pivnica č. 9.
4. Nájomca bude byt užívať spolu s osobami :
Filip Kubala, nar. - syn
5. Prenajímateľ odovzdáva byt nájomcovi v stave schopnom užívania, o čom prenajímateľ a nájomca vyhotovia „Zápisnicu a odovzdaní a prevzatí bytu“, ktorá tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy o nájme bytu.

II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú od **01.03.2023 do 28.02.2024**.
2. Po skončení nájmu nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu a v zmysle § 12 ods. 3 zák. č. 443/2010 Z.z. . O možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.
3. Nájomca po skončení nájmu bytu nemá nárok na bytovú náhradu (§ 712 ods. 9 Občianskeho zákonníka).

III.

Cena nájmu

1. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy o nájme, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu.
2. Prenajímateľ má právo jednostranne meniť výšku nájomného a úhrady za služby poskytované s užívaním bytu v prípade, ak dôjde k zmene skutočností majúcich vplyv na určenie výšky nájmu a úhrad spojených s užívaním bytu a to formou písomnej zmeny prílohy č. 1 tejto zmluvy, ktorej jedno vyhotovenie bude doručené nájomcovi.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu s preddavkom za služby poskytované s užívaním bytu mesačne vždy do 25. dňa mesiaca, za ktorý sa nájom platí.
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačný preddavok na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby poskytované za čas dlhší ako tri mesiace, prenajímateľ môže vypovedať nájom podľa § 711 ods.1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
6. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať skutočné náklady spojené s užívaním bytu najneskôr do 30 dní od skončenia príslušného štvrťroka. Podľa výsledkov vyúčtovania
 - a) preplatok vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Nájomca

1. Nájomca je povinný dňom uzatvorenia zmluvy o nájme bytu platiť prenajímateľovi nájomné stanovené v prílohe č. 1 k tejto zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt, spoločné časti a spoločné zariadenia domu spôsobom podľa povahy zariadenia.
4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby nerušil výkon práva ostatných nájomcov bytov v bytovom dome.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať byt a spoločné priestory tak, aby nedochádzalo k ich poškodeniu. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte alebo na spoločných priestoroch spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni sám na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
6. Nájomca sa zaväzuje, že v byte nebude vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, najmä montáž satelitov a antén na fasádu domu.
7. Nájomca sa zaväzuje oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca nie je oprávnený byt prenechať, bez súhlasu prenajímateľa, do užívania tretej osobe.
9. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi akékoľvek skutočnosti na jeho strane, ktoré by mohli mať vplyv na určenie výšky nájomného alebo úhrad za služby.

10. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom prenajímateľa, zamestnancom ministerstva, zamestnancom príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
11. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu bytu byť vypratáť a odovzdať prenajímateľovi v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní a prevzatí bytu vyhotovia zmluvné strany „Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu“. Zápisnica bude vyhotovená vo dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.
12. Nájomca je povinný po podpise tejto zmluvy o nájme bytu zaevidovať sa u obchodných spoločností dodávajúcich plyn a elektrickú energiu ako odberateľ uvedených médií. Taktiež po ukončení nájmu bytu je nájomca povinný nahlásiť ukončenie odberu plynu a elektrickej energie u týchto obchodných spoločností. Ak nájomca neukončí odber energií, má prenajímateľ právo požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov na znovu pripojenie plynu alebo elektrickej energie do predmetného bytu.
13. Ak má nájomca odpojenú dodávku plynu a elektrickej energie do bytu z dôvodu neplatenia obchodným spoločnostiam, je toto považované za hrubé poškodzovanie bytu a domu, ohrozenie bezpečnosti a porušenie dobrých mravov v dome. V tomto prípade prenajímateľ môže vypovedať nájom podľa § 711 ods.1 písm. c) Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov na znovu pripojenie plynu alebo elektrickej energie do predmetného bytu.

Prenajímateľ

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca bytu odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje umožniť mu ich vykonanie.
3. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom skončí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) dohodou oboch zmluvných strán,
 - c) výpoveďou.
2. Pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, možno nájom skončiť dohodou. Dohoda musí byť vyhotovená v písomnej forme.
3. Výpoveď z nájmu môže dať prenajímateľ i nájomca. Prenajímateľ môže dať výpoveď z nájmu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Nájomca môže vypovedať nájom z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu.
4. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej strane doručená.
5. Nájomca sa zaväzuje v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými bude byt uvedený do stavu v akom ho nájomca prevzal, čo sa spíše v „Zápisnici o odovzdaní a prevzatí

bytu“. Zápisnica bude vyhotovená vo dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.

6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal bez súhlasu prenajímateľa a bez predchádzajúcej dohody o ich úhrade, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšila, a to ani vtedy, ak sa od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch majúcich postavenie originálu, z ktorých prenajímateľ dostane dva rovnopisy a jeden rovnopis dostane nájomca.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy udeľuje podľa § 14 zák. č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov prenajímateľovi súhlas na zverejnenie jeho osobných údajov pre potreby zverejnenia nájomnej zmluvy na webovom sídle prenajímateľa v súlade s § 47a zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. Spory vzniknuté medzi zmluvnými stranami, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
7. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Brezovej pod Bradlom, dňa 07. 02. 2023

Prenajímateľ:



.....
Mgr. Jaroslav Círan
primátor mesta

Nájomca:

.....
Kvetoslav Kubala
nájomca

**Príloha č. 1 k
Zmluve o nájme bytu
č. 04/NZ/2023**

Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu
Byt č. 9, nájomca Kvetoslav Kubala
v dome na Hornom rade súp. č. 944, orient. č. 4, Brezová pod Bradlom

1/

Výšku ročného nájomného schválilo MsZ v Brezovej pod Bradlom v zmysle Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.4.2008 v znení opatrenia č. 02/R/2008 zo dňa 25. 9. 2008, ktorými sa určuje regulácia cien nájmu bytov, vo výške **82,64 €/mesiac**.

2/

Úhrada za služby spojené s užívaním bytu (elektrická energia, vodné a stočné v spoločných priestoroch) vo výške :

2,16 €/mesiac – zálohová platba za elektrickú energiu v spoločných priestoroch

10,00 €/mesiac – zálohová platba za vodné a stočné

2,80 €/mesiac – platba za upratovanie spoločných priestorov.

Skutočná spotreba elektrickej energie a vodného a stočného bude vyúčtovaná na základe fakturácie dodávateľských organizácií.

3/

Celková úhrada za nájom a služby spojené s užívaním bytu spolu je **97,60 €/mesiac**.

4/

V prípade zmeny sadzby elektrickej energie, vodného a stočného a podmienok úverovej zmluvy č. 303/2790/2001 zo dňa 21.9.2001 so Štátnym fondom rozvoja bývania na poskytnutie úveru výstavby 21 b.j., si prenajímateľ vyhradzuje právo na úpravu úhrady nájmu a služieb spojených s užívaním bytu.

5/

Táto príloha tvorí neoddeliteľnú súčasť „Zmluvy o nájme bytu č. 04/NZ/2023“ zo dňa 06.02.2023. Zároveň sa touto prílohou nahrádza pôvodná príloha č. 1 k Zmluve o nájme bytu.

V Brezovej pod Bradlom, dňa 6.2.2023

.....
prenajímateľ



.....
nájomca