

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, za použitia zák. č. 443/2010 Z.z. O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Bytča
Námestie SR 1/1, 014 38 Bytča
zast.: Ing. Miroslav Minárčik - primátor mesta Bytča
IČO: 00321192
DIČ: 2020626399
bankové spojenie: VÚB a.s. pobočka Bytča
číslo účtu: 23525432/0200, IBAN: SK12 0200 0000 0000 2352 5432
(ďalej ako prenájomca)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Miroslav Gál**
trvalý pobyt: Bytča,
dátum narodenia:
číslo OP:
štátna príslušnosť: Slovenská republika

a

Meno a priezvisko: **Adriana Gálová**
trvalý pobyt: Bytča,
dátum narodenia:
číslo OP:
štátna príslušnosť: Slovenská republika
(ďalej ako nájomca)

podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu, za tohto obsahu a nasledovných podmienok:

čl. II.

Úvodné ustanovenia

1. Obytný dom č.s. 814/5 na ulici Treskoňovej v Bytči, v ktorom sa nachádza byt, ktorý je predmetom nájmu, je evidovaný v katastri nehnuteľností Správy katastra Bytča, k.ú. Veľká Bytča, obec Veľká Bytča na LV č. 2403 v prospech vlastníka Mesto Bytča.

2. Právo prenajímateľa nakladať s predmetom nájmu preukazuje list vlastníctva č. 2403.

čl. III.

Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č.13 na 1. podkroví v bytovom dome č.s. 814 , orientačné číslo 5, na ulici Treskoňovej v Bytči. Byt pozostáva z 1 izby s kuchynským kútom, kúpeľne s WC, predsieň a pivničnej kóje. Celková podlahová plocha činí 30,30 m².
2. Byt je zaradený podľa opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov z 23. apríla 2008 v znení opatrenia č. 02/R/2008 z 25. septembra 2008 a opatrenia č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011 do I. kategórie.

Podrobný popis bytu a jeho vybavenie obsahuje evidenčný list bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

3. Nájomca sa so stavom prenájimaného bytu oboznámil a bez závad ho preberá do svojho užívania. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

4. Osoby tvoriace domácnosť nájomcu:

Miroslav Gál, nar.

Adriana Gálová, nar.

Dávid Gál, nar.

5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt v užívania schopnom stave o čom vyhotovil Protokol o prevzatí bytu podpísaný oboma zmluvnými stranami.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, počnúc dňom 01.07.2023 a končí 30.06.2024.

2. S nájomcom možno opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu len v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. V prípade, že nájomca bude mať nedoplatky na nájomnom, resp. na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, s nájomcom nebude opakovane uzatvorená zmluva o nájme bytu.

3. O možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu bude prenájomateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O uzatvorenie nájomnej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne mesto doručením žiadosti na mestský úrad, minimálne dva mesiace pred uplynutím doby nájmu a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z., inak jeho právo na opakované uzatvorenie nájmu zanikne a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Pri opakovanom uzatvorení zmluvy o nájme bytu musí nájomca spĺňať podmienky ustanovené v §§ 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z.

4. Prenajímateľ uzatvorí opakovane zmluvu o nájme bytu za podmienky, že nájomca počas doby nájmu nezískal iný byt, rodinný dom alebo ich časť do vlastníctva alebo do nájmu.

5. Ku dňu zániku nájmu je nájomca povinný byt vypratať a vypratany obielený byt odovzdať prenájomateľovi so všetkým vybavením, ktoré pri odovzdaní nájmu od prenájomateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe.

6. Nájomca je povinný pri ukončení nájmu vykonať prehlásenie elektrického merača na nového nájomníka za účasti pracovníka mestského úradu – odd. majetku. V prípade, že počas doby nájmu dôjde zo strany nájomcu k situácii, že mu je tento merač odpojený, je tento povinný uvedenú skutočnosť nahlásiť na mestskom úrade – odd. majetku.

7. Po skončení nájmu nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

Čl. v.
Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzatvorenia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu.

2. Nájomné je určené podľa opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov z 23. apríla 2008 v znení opatrenia č. 02/R/2008 z 25. septembra 2008 a opatrenia č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačne:

- a) nájomné vo výške 47,49 €,
- b) preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 171,60 €

Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu činí: 219,09 €.

4. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca bankovým prevodom na účet č. 23525432/0200, IBAN: SK12 0200 0000 0000 2352 5432, vedený vo VÚB, a.s. pobočka Bytča alebo v hotovosti v pokladni Mestského úradu v Bytči.

5. Podrobný rozpis nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu obsahuje evidenčný list vystavený pre príslušný kalendárny rok. Výška preddavkov bude závisieť od zálohového predpisu určeného na príslušné zúčtovacie obdobie. Po každom zúčtovacom období budú preddavky upravené v závislosti od skutočnej spotreby zistenej po vyúčtovaní.

6. Plneniami spojenými s užívaním bytu sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu, a to dodávka tepla, teplej vody, vodné a stočné, dodávka elektrickej energie, zrážkové vody .

7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodné pre výpočet nájomného alebo preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, prenájomateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného ako aj preddavkov za plnenia spojených s užívaním bytu. Rozhodné skutočnosti vyplývajú najmä zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb zo strany prenájomateľa, resp. zo zmeny počtu bývajúcich osôb, miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien oproti predchádzajúcemu roku. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bezodkladne písomne oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, a to formou vyhotovenia nového evidenčného listu.

8. Zmena výšky nájomného, ako aj preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu je účinná od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájomateľa na vykonanie zmeny.

9. Preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu prenájomateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. 5. za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:

- preplatok vráti prenájomateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
- nedoplatok zaplatí nájomca prenájomateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania

10. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s úhradou platieb podľa tohto článku viac ako 5 kalendárnych dní, nájomca je povinný zaplatiť prenájomateľovi

poplatok z omeškania vo výške určenej v ustanovení § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

11. Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi všetkých príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v predmetnom byte bývať.

12. Nájomca je pred podpisom zmluvy o nájme bytu v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného a to v lehote do 30 kalendárnych dní pred podpisom zmluvy o nájme bytu, a to na účet Mesta Bytča č. účtu 0425203057/0900, alebo v hotovosti do pokladne Mestského úradu. V prípade, že nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu, prenajímateľ nájomcovi zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.

13. V prípade opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu sa nájomcovi finančná zábezpeka nevracia a zložená finančná zábezpeka bude zabezpečovať nájomné a platby za plnenia spojené s užívaním bytu na ďalšiu dobu nájmu.

14. Nájomca súhlasí s tým, aby po skončení nájmu prenajímateľ vysporiadal pohľadávku voči nájomcovi vzniknutú nezaplatením nájomného, úhrad za služby spojené s užívaním bytu, ročného vyúčtovania a škody vzniknutej poškodením prenajatého bytu z finančnej zábezpeky zloženej na účte mesta Bytča. Po vysporiadaní pohľadávok bude zostávajúca časť finančnej zábezpeky vrátená nájomcovi.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca sa zaväzuje:

a) vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady, znášať náklady spojené s jeho bežnou údržbou v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. maľovanie, oprava omietok, výmena osvetľovacích zariadení). Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po prechádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

b) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa, poskytnúť potrebnú súčinnosť, spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.

c) na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu, alebo tých ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.

d) užívať byt výlučne na bývanie.

e) ku dňu zániku nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace a tieto priestory odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.

3. Nájomca nesmie prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania iným osobám z titulu podnájmu.

4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu prenajímateľa, náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca, bez nároku na ich náhradu po skončení nájmu.

5. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou bytového domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Zároveň sa zaväzuje tieto povinnosti plniť a dodržiavať.

6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.

7. Zmenu počtu členov domácnosti (narodenie dieťaťa, odsťahovanie člena rodiny) je nájomca povinný oznámiť do jedného mesiaca správcovi bytového domu, ktorý túto zmenu vyznačí na evidenčnom liste.

8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok, udržiavať čistotu v prenajatom byte v spoločných priestoroch a zariadeniach domu.

Práva a povinnosti prenajímateľa:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ bude takéto úpravy vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.

2. Prenajímateľ je povinný včas odstrániť závady a poškodenia brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon nájomcovho práva, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení správcu prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak si právo neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závad, právo zanikne.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu, prenajímateľ len z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

2. Jedným z dôvodov na výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je aj to, že nájomca nebude platiť nájomné a preddavky za plnenia s nájomom spojené, riadne a včas.

3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.

2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

- a) evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu
- b) Protokol o prevzatí bytu

3. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

4. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia byť v písomnej forme a podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.

5 Táto zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, zrozumiteľne a určito, zmluvné strany ju neuzatvorili v tiesni, ani za obzvlášť nevýhodných podmienok.

6. Ruší sa nájomná zmluva č.j.: 75/9932/2022 zo dňa 01.06.2022.

7. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke mesta.

V Bytči, dňa 01.06.2023

č.j.: 27/8219/2023

nájomca

prenajímateľ

.....
Miroslav Gál
Adriána Gálová

.....
Ing. Miroslav Minárčík
primátor mesta