

Zmluva o nájme bytu

(uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka,
VZN mesta Šamorín 10/2022 zo dňa 12.10.2022)

ktorú uzavreli :

Prenajíateľ: Mesto Šamorín – Mestský úrad Šamorín
Hlavná ul. č. 37, 931 01 Šamorín

IČO: 305723 DIČ: 2020370121 IČ DPH: SK2020370121

V zastúpení : MPBH ŠAMORÍN, s.r.o., Veterná 23/D, 931 01 Šamorín

Zastúpená: Ing. Alexander Kürthy

IČO: 36 261 611

DIČ: 2021833583

Bankové spojenie: VÚB Šamorín

Číslo účtu:

(ďalej len ako prenajíateľ)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Ružena

Bytom: 931 01 Šamorín

Dátum nar.

(ďalej len ako nájomca)

takto:

I.

Predmet nájmu

1. Mesto Šamorín je vlastníkom mestského bytového domu nachádzajúceho sa v k. ú. Šamorín, na parcele č.: 1921/68, orientačné číslo 17,19, súpisné číslo 2168, ktorý je vedený na LV č. 3659 Správy katastra v Dunajskej Strede. Predmetný bytový dom pozostáva z 34 bytových jednotiek.

2. Na základe § 9 ods. 1 VZN mesta Šamorín 4/2022 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín zo dňa 1.3.2022, Zmluvu o nájme mestského bytu uzatvára so žiadateľmi prenajíateľ mestských bytov na základe poverenia primátora mesta v súlade s osobitnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájme bytu.

3. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt č.** na . poschodí obytného domu **súpisné číslo 2168 na**, ktorý pozostáva z obytných miestností, vrátane obytnej kuchyne a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň a kúpeľňa, s celkovou podlahovou plochou m², t. j. spolu m². Kategória bytu: I.

4. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi v byte nachádzajúce sa hnutelné veci a zariadenia podľa rozpisu v „Passporte bytu“.

II. Účel nájmu

Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.

III. Doba nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. bod 3. tejto zmluvy sa prenecháva do prenájmu na dobu určitú, s účinnosťou od 01.06.2023 do 31.05.2026.

2. Uplynutím nájomného vzťahu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy (s poukazom na ust. § 12 ods. 3 písm. d) a ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov) na dobu najviac 3 roky za predpokladu súčasného splnenia podmienok:

- a) mesačný príjem nájomcu spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu :
 - nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona,
 - nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c) zákona.
- b) nájomca nemá žiadne dlhy na nájomnom a na službách spojených s nájmom,
- c) nájomca užíval byt riadne, nenarúšal práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome, nespôsobil žiadnu škodu na majetku prenajímateľa alebo správcu.

Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadá nájomca spĺňajúci podmienky uvedené vyššie v lehote do 60 dní odo dňa skončenia nájmu nájomného bytu, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou.

IV. Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená uznesením mestského zastupiteľstva Mesta Šamorín v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR z 20.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, vo výške 4,5% z obstarávacej ceny.

Mesačné nájomné bytu je v sume 92,97 € /podklad predpis mes. zál. úhrady/.

2. **Výška nájomného spolu s preddavkom** za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu **činí mesačne 164,67 €** a je splatné mesačne vopred do 30. dňa, najneskoršie do 5. dňa nasledujúceho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve cez SIPO.

3. Za deň zaplata nájomného sa považuje deň, ktorý došlo k pripísaniu peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.

4. Za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu – elektrická energia spoločných priestorov, vodné a stočné, plyn – nájomca bude uhrádzať spolu s nájomným mesačne vo výške **164,67 €**.

V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky za :

a/	Ústredné kúrenie	26,90 €
b/	Teplá úžitková voda	23,82 €
c/	Vodné a stočné	15,00 €
d/	Elektrická energia	1,00 €
e/	Upratovanie spoločných priestorov v dome	3,32 €
f/	Vybavenie bytu STA	0,00 €
g/	Používanie výtahu	
h/	Kontrola a čistenie výtahu	
i/	Odvádzanie odpad.vôd verejnými kanaliz.	
j/	Odvoz popola a smetí	
k/	Odvoz splaškov a čistenie žúmp	
	Iné – ostatné služby – plyn	1,66 €

5. V zmysle VZN Mesta Šamorín č. 4/2022 je nájomca povinný zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške 450,00 Eur na účet prenajímateľa č. účtu: SK40 0200 0000 0045 3372 9951 pred podpísaním tejto zmluvy. Táto finančná kaucia alebo jej časť sa v prípade ukončenia nájomného vzťahu po konečnom vyúčtovaní všetkých nárokov z tejto zmluvy vyplývajúcich vráti nájomcovi, najneskoršie do 30 dní po konečnom vyúčtovaní.

6. Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom bytu prenajímateľ vykoná jedenkrát do roka. Najneskôr do 5 mesiacov po uplynutí kalendárneho roka vykoná ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR z 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a podľa skutočných nákladov. Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

7. Ak nájomca nezaplatí nájomné a preddavky za plnenia do 5 dní po ich splatnosti, t. j. do 5. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 2,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 Eur za každý i začatý mesiac omeškania.

8. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného má prenajímateľ právo upraviť výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov zvýšiť, ak ide o dôvody vyplývajúce zo zmeny predpisov alebo rozhodnutí príslušných orgánov, prípadne z iných vážnych dôvodov.

9. Zmenu výšky nájomného a výšky preddavkov môže prenajímateľ realizovať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá založila právo na vykonanie zmeny.

10. Nájomca je povinný oznamovať prenajímateľovi skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov (napr. zmena počtu osôb v domácnosti, atď.) do jedného mesiaca odo dňa predmetnej zmeny.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu podľa Občianskeho zákonníka o nájme bytu v platnom znení, najmä je povinný platiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na vlastné náklady v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Drobnou opravou sa myslí bežná údržba. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný nájomca oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

3. V prípade ak závada nastala zavinením, a to aj z nedbanlivosti nájomcu, nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú na vlastné náklady.

4. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, vrátane umiestnenia satelitných antén a pod.

5. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému.

6. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome.

7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to do 30 dní od vzniku zmeny.

8. Prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa prenajatý byt užíva, respektíve trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí vznik značnej škody. Odstupujúci prejav prenajímateľa musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane, účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia.

9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého bytu a hnutelného majetku a zaväzuje sa urobiť všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Taktiež zodpovedá za všetky škody vzniknuté v byte jeho zavinením.

10. Nájomca berie na vedomie možnosť napojenia sa na pevnú telefónnu linku a na káblový televízny rozvod, cez ktorý je zabezpečený príjem televízneho a rádiového signálu v každom byte v obytnom dome, avšak prevádzkové podmienky si každý nájomca bytu zabezpečí sám s prevádzkovateľmi.

11. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu vo vopred dohodnutom termíne. Rovnaké právo vstupu do bytu po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, majú zo zákona (§ 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývanie a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov) aj zástupcovia ministerstva, príslušného úradu a iné kontrolné orgány definované zákonom s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

12. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VI. Skončenie nájmu

Nájomný pomer zaniká:

1. uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý,
2. písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy,
3. písomnou výpoveďou a to najmä, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - d) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
4. výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Výpoveď sa považuje za doručení dňom prevzatia druhou zmluvnou stranou, resp. dňom uplynutia lehoty na uloženie písomnosti na pošte.

VII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok na spoločných častiach obytného domu ako aj na verejných priestranstvách v okolí obytného domu.

2. Nájomca a osoba, ktorá má právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu je povinný dodržiavať ustanovenia domového poriadku. V prípade porušovania prenajímateľ je oprávnený v zmysle § 711 OZ vypovedať zmluvu.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvou neupravené vzťahy sa riadia príslušnými ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom podpísania zmluvy.
3. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu.
4. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o osobných údajoch.
5. Zmluva bola vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ, 1 nájomca, 1 mestský úrad a 1 notársky úrad.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli. Zároveň svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky vzájomné písomnosti sa budú doručovať na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, ak adresát písomnosti si túto nevyzdvihne ani v úložnej dobe, bude sa takáto písomnosť považovať za doručенú v posledný deň úložnej lehoty na pošte.

V Šamoríne, dňa

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

Príloha: Notárska zápisnica ako neoddeliteľná súčasť tejto Zmluvy o nájme bytu

Zmeny platia odo dňa:

a/ zmeny v úhrade nájomného:
.....

b/ zmeny v úhrade za plnenia
poskytované s užívaním bytu:
.....

c/ zmeny v úhrade za ostatné služby
spojené s užívaním bytu:
.....

d/ ostatné zmeny a doplnky:
.....
.....

v Šamoríne, dňa

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

Príloha k zmluve: 1x Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu
1x Poverenie od MsÚ Šamorín