

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
v súlade s VZN mesta Vrútky č. 4/2022 o hospodárení s bytovým fondom mesta Vrútky
a v zmysle ustanovení § 12 a nadväzujúcich zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj
bývania a o sociálnom bývaní

/ďalej len „zmluva“/

Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** **Mesto Vrútky**
sídlo: Námestie S. Zachara 4, 038 61 Vrútky
IČO: 00 647 209
DIČ: 2020591716
IČ DPH: nie je platca DPH
zast.: Mgr. Branislav Zacharides, primátor
- Bankové spojenie: SK94 0200 0000 0039 7658 1058
BIC: SUBASKBX

*/ďalej len „prenajíateľ“/
na jednej strane*

- 2. Nájomca:** **Kajaba Milan rod. Kajaba**, občan SR
trvale bytom: Sv. Cyrila a Metoda 5595/72, byt č. 04
038 61 Vrútky
nar.:

/ďalej len „nájomca“/

/ďalej len „zmluvné strany“/

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2- izbový byt v dome na ul. Sv. Cyrila a Metoda č. súp. **5595/72** /ďalej len „dom“/, č. bytu **04** vo Vrútkach /ďalej len „byt“/.
2. Byt **I.** kategórie pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva bytu.
3. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, špajza, kúpeľňa, WC. Súčasťou bytu je aj pivnica. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sú spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti zástupcu prenajíateľa.

5. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt, vrátane jeho príslušenstva v užívaní schopnom stave v zmysle Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.

Článok II.

Doba nájmu a opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi byt na dobu určitú: **od 01.11.2023 do 31.10.2024.**
2. Nájom bytu končí uplynutím tejto doby.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu, v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a vo VZN mesta Vrútky č. 4/2022 o hospodárení s bytovým fondom mesta Vrútky.
4. Prenajíateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu bytu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu. Ak má nájomca záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, je povinný najmenej 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Mestský úrad vo Vrútkach písomnú žiadosť o opakované uzavretie nájmu bytu.

Článok III.

Cena nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomcovi vzniká povinnosť platiť prenajíateľovi nájomné za byt a úhradu plnení spojených s užívaním bytu od prvého dňa prenájmu bytu.
2. Nájomné a preddavky na úhradu plnení spojených s užívaním bytu sú stanovené podľa platných všeobecne záväzných právnych a cenových predpisov, nariadení prenajíateľa a ich výška je uvedená v evidenčnom liste, ktorý je prílohou č. I. tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za užívanie bytu vo výške 102,03 € mesačne a preddavky na úhradu služieb poskytovaných s užívaním bytu, ktorých výška je určená podľa predpokladaných nákladov v evidenčnom liste, ktorý je prílohou č. I. tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
3. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajíateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného. Prenajíateľ má právo zmeniť aj výšku mesačných preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu a výšky plnení služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajíateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov pred ich splatnosťou.
4. Nájomné a preddavky na úhradu plnení spojených s užívaním bytu sa platia mesačne do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet SK94 0200 0000 0039 7658 1058 s variabilným číslom 5595004 resp. do pokladne prenajíateľa.
5. Nájomca pri podpise zmluvy o nájme oznámi prenajíateľovi osoby, ktoré budú spolu s

ním v byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich s nájomcom v byte oznámi nájomca prenajímateľovi túto skutočnosť najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, vyplývajúce zo zmeny počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov, alebo zmeny rozsahu plnení spojených s užívaním bytu, prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu písomne.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
8. Preddavky na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené ustanoveniami § 687 až § 719 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne len na bývanie pre seba a príslušníkov svojej domácnosti s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné časti a zariadenia domu, ako aj používať plnenia spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu, alebo ho vymeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu hradí nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný odoberať el. energiu dodávanú do bytu.
8. Nájomca je povinný závady a poškodenia, ktoré sám spôsobil v dome alebo v byte, alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu má tieto závady právo odstrániť na

náklady nájomcu.

9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok, nočný klud a dobré mravy v dome.
10. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s domovým poriadok v dome.
11. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vykonať kontrolu technického stavu a dodržiavania právnych predpisov súvisiacich s užívaním bytu.
12. Nájomca sa zaväzuje, že sprístupní byt v čase primeranom okolnostiam prípadu.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi predvídateľné obmedzenie poskytovania plnení spojených s užívaním bytu (dodávka vody, tepla a pod.).

Článok V. Ukončenie nájmu

1. Nájom bytu zanikne :
 - a/ dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
 - b/ ukončením doby, na ktorú je byt prenajatý
 - c/ neplnením podmienok stanovených pre výstavbu bytov s príspevkom prostriedkov zo ŠFRB a VZN o hospodárení s byt. fondom mesta Vrútky.
2. Nájomca môže vypovedať nájom z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu i z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka vždy písomne s tým, že výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
4. Nájomná zmluva zaniká odstúpením od tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami § 679 Občianskeho zákonníka.
5. Nájomná zmluva sa uzatvára v nadväznosti na ustanovenia Občianskeho zákonníka a VZN o hospodárení s bytovým fondom mesta Vrútky.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal. Prenajímateľ je oprávnený realizovať opravy a práce, ktorými uvedie byt do stavu v akom ho nájomca prevzal, ihneď ako byt prevzal po zániku nájmu bytu a nájomca je povinný vynaložené náklady uhradiť v lehote 15 dní odo dňa vyúčtovania týchto nákladov zo strany prenajímateľa na účet SK94 0200 0000 0039 7658 1058 s variabilným číslom 5595004 resp. do pokladne prenajímateľa, s čím nájomca bez výhrad súhlasí.

7. Prenajíateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajíateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajíateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude deložovaný z bytu spolu so spolubývajúcimi, pokiaľ neuhradí riadne a včas predpísané nájomné a služby s tým spojené za tri mesiace.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nadväzujúcimi príslušnými právnymi predpismi.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je príloha č. 1 Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním bytu a príloha
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, jedno vyhotovenie pre prenajíateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu bytu.
5. Prenajíateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, zrozumiteľne, bez tiesne a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu ju v zhode s ich slobodne a vážne vyjadrenou vôľou vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany nežiadajú nič pozmeniť ani doplniť.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby, alebo deň nasledujúci po jej zverejnení ktorýmkoľvek účastníkom zmluvy v Obchodnom vestníku v zmysle § 47 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

Vo Vrútkach, dňa

.....
Prenajíateľ
Mesto Vrútky
Mgr. Branislav Zacharides

.....
Nájomca
Milan Kajaba

Prílohy:

- č. 1 Evidenčný list nájomného a preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním