

Zmluva č. 49/2023/SMM o nájme bytu

**uzatvorená podľa ust. § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania
a o sociálnom bývaní a súvisiacich platných právnych predpisov**

I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Mesto Giraltovce**
Zastúpený: Ing. Pavol Tchurík, primátor mesta
Sídlo: Dukelská 77/75, 087 01 Giraltovce
IČO: 00 321 982
DIČ: 2020778760
IBAN: SK24 0200 0000 0000 1872 3522
BIC: SUBASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca: **Roman Ľuboš**
Narodená: 
Adresa bydliska: tovce
(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je byt č. 7 na III. nadzemnom podlaží bytového domu v Giraltovciach, na ulici Dukelskej č. 20/24, s podlahovou plochou 44,52 m². Vlastníkom bytového domu a bytov v tomto dome je prenajímateľ. Bytový dom bol postavený s účasťou prostriedkov ŠFRB a rozpočtu mesta a kolaudačné rozhodnutie bolo vydané v roku 2007 s tým, že vlastníkom bytového domu rozhodol o účelovom využití bytov v bytovom dome ako nájomných bytov na účely sociálneho bývania (ďalej len „byt“), ktorých užívanie nájomcami je viazané na dodržanie podmienok uvedených v osobitnom predpise (najmä zák. o životnom minime č.125/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov a Smernica MVaRR č.8/2002). Nájomca prehlasuje, že spĺňa podmienky na pridelenie bytu a že spolu so žiadosťou o pridelenie bytu predložili prehlásenie o ich príjme s potvrdeniami od ich zamestnávateľov s tým, že okrem uvedených príjmov ďalšie príjmy v zmysle uvedených právnych predpisov o životnom minime nemajú.
2. Byt patrí do kategórie bytov, na ktoré sa vzťahuje regulácia ceny nájomného v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 26.01.2001 č. 01/R/2001 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov a to v časti I. písm. a položka 16 ods. 7 v znení – „Maximálne ceny ročného nájomného v bytových domoch postavených s účasťou s prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtov obcí, pre ktoré sa vydá kolaudačné rozhodnutie po 1. februári 2001, sa určujú vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.“ Do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto opatrenia započíta cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby.

3. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne a vedľajších miestností (predsieň, komora). Súčasťou bytu je pivnica č. 7 na 1. nadzemnom podlaží. Popis bytu a jeho príslušenstva s presnou podlahovou plochou jednotlivých miestností je uvedený v „Evidenčnom liste bytu pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu (kočíkareň), miestnosť pre upratovacie predmety a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámili v prítomnosti zástupcu prenajímateľa, čo potvrdzujú svojim podpisom v „Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu“ (ďalej len „protokol“). Zároveň potvrdzujú, že im prenajímateľ odovzdal byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave.
6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Títo budú odo dňa vzniku tohto nájomného vzťahu byt ako príslušníci domácnosti užívať. Nájomníci a príslušníci domácnosti budú uvedení v „Evidenčnom liste bytu pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“.

III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na **dobu určitú, a to od 01.11.2023 do 31.10.2024.**
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu za podmienok:
 - a) nájomca včas uhradí nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu,
 - b) doterajší nájom bytu nezanikol a neplyní výpovedná doba,
 - a) nájomca minimálne 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu hodnoverne preukázal prenajímateľovi výšku svojho čistého mesačného príjmu a čistého mesačného príjmu osôb s ním bývajúcich a spoločne posudzovaných podľa osobitného predpisu za kalendárny rok, predchádzajúci roku, v ktorom má dôjsť k uplynutiu doby nájmu a prenajímateľ bude informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájomnej zmluvy.

IV. Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné je určené pri rešpektovaní úpravy uvedenej v článku II. ods. 2 tejto zmluvy – Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 26. januára 2001 č. 01/R/2001 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov a jeho výška s účinnosťou od vzniku tohto nájmu je uvedená v „Evidenčnom liste pre výpočet výšky nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a ktorý vlastnoručne podpísali obe zmluvné strany.
3. Mesačné nájomné s účinnosťou od vzniku nájomného vzťahu je **86,66 €**.
4. Predmetný byt je vybavený samostatným zdrojom vykurovania umiestneným v byte.

5. Opravy a servis samostatného zdroja vykurovania (kotla) si zabezpečuje a hradí nájomca na vlastné náklady. Záručné a pozáručné náklady prvkov ústredného vykurovania (kotel) sú nákladmi prevádzkovými a tieto neboli zahrnuté do výpočtu výšky nájomu.
6. Dodávka zemného plynu a elektriny je meraná samostatnými meračmi. Náklady na spotrebu elektrickej energie a zemného plynu v byte budú platiť nájomcovia priamo ich dodávateľom.
7. Na účely zaplatenia spotrebovanej elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov, pivníc, kočikárne, schodiska a na účely zaplatenia nákladov vodného a stočného i na iné služby spojené s užívaním bytu budú nájomcovia na účet prenajímateľa spolu s nájomným platiť preddavky za uvedené služby vo výške **13,34 €** mesačne.
8. Náklady súvisiace s revíziami plynových rozvodov v bytoch a v spoločných priestoroch, revíziami plynových spotrebičov v bytoch, revíziami komínov a revíziami elektroinštalácie v bytoch a spoločných priestoroch sú zahrnuté v nájomnom.
9. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške **100 €** sa platia mesačne vždy najneskôr do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, **IBAN: SK24 0200 0000 0000 1872 3522, VS: 492023**.
10. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na 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.
11. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v čl. IV., bod 10., od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
12. 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 vo výške 1 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
13. 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.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami §687 a násl. Občianskeho zákonníka a nar. vlády č. 87/1995 Z. z.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory (chodby a schodištia) a zariadenia domu.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky úhrad za služby, najmä zmenu počtu osôb, ale aj zmeny týkajúce sa ich pomerov rozhodujúcich pre posúdenia splnenia podmienok pre užívanie bytu (článok II., ods. 1 tejto zmluvy).

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomca na svoje náklady sám a požadovať od nich náhradu.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú je predmetný nájomný vzťah dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu je možné skončiť nájomný vzťah písomnou dohodou nájomcov a prenajímateľa.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomný vzťah je možné ukončiť aj písomnou výpoveďou, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné za viac ako 2 mesiace, je dôvod na ukončenie nájmu výpoveďou zo strany prenajímateľa s tým, že nájomcovia sú povinní byť uvoľniť najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty bez nároku na pridelenie náhradného bytu.
6. Za hrubé porušenie povinností nájomcov zakladajúce oprávnenie prenajímateľa skončiť nájomný vzťah výpoveďou podľa § 711, ods. 1, písm. d) Občianskeho zákonníka sa podľa tejto zmluvy považuje aj to, ak nájomcovia, ktorí v priebehu nájmu stratili v dôsledku zmeny svojich príjmových pomerov podmienky pre pridelenie bytu, neoznámili tieto skutočnosti prenajímateľovi a nerealizovali z toho dôvodu kroky ku skončeniu predmetného nájomného vzťahu.
7. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade sú povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
8. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady za stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude považovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, ak ďalej nie je uvedené inak.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu (Príloha č. 1) a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu (Príloha č. 2).
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a úhrad za poskytované služby podľa čl. IV. tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.
4. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zo zmluvných strán.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsah poznajú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
6. V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán dotknutou osobou podľa zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, tak táto zmluvná strana podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas druhej zmluvnej strane na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné na riadnu identifikáciu zmluvných strán na účely plnenia tejto zmluvy. Zmluvná strana môže kedykoľvek svoj uvedený súhlas po skončení platnosti zmluvy, vyrovnaní všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutí archivačnej doby odvolať.
7. V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán povinnou osobou podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zmluva zároveň spĺňa podmienku jej povinného zverejnenia podľa zákona, potom táto zmluvná strana sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu spôsobom stanoveným zákonom. Deň nasledujúci po dátume zverejnenia zmluvy je dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Pri porušení tohto záväzku povinná zmluvná strana zodpovedá za to, že zmluva nenadobudne účinnosť. Ustanovenia tohto bodu sa nepoužijú, ak táto zmluva nespĺňa podmienky na jej zverejnenie podľa tohto zákona.

V Gíraltovciach, dňa 30.10.2023

V Gíraltovciach, dňa 31.10.2023


.....
podpis prenajímateľa


.....
podpis nájomcu