

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajíateľ :

Mesto Zvolen

Námestie slobody č. 22, 960 01 Zvolen

Zastúpené Ing. Vladimírom Maňkom, primátorom

IČO:

Bankové spojenie:

Číslo účtu-IBAN:

BIC/SWIFT:

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Bc. Peter Berky

Miroslava Berkyová

960 01 Zvolen

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ - vlastník bytového domu, na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo **xx** na **xxxxxxxx** v dome číslo **xxxxxxxx** na ulici **xxxxxxxx** vo **Zvolene** na dobu **určitú** do **31.10.2025**
2. Byt pozostáva z **troch** obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu **77,74** m². Súčasťou bytu je pivnica.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že mu pred prvým uzatvorením nájomnej zmluvy bola umožnená prehliadka nájomného bytu, a že ho prenajíateľ oboznámil s technickým stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností. V prípade, ak ide o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je nájomcovi technický stav bytu dobre známy aj z dôvodu, že nájomca byt užíval v dobe bezprostredne predchádzajúcej uzatvoreniu tejto zmluvy. Ďalej vyhlasuje, že neexistujú žiadne prekážky, ktoré by bránili plnému a nerušenému výkonu práv spojených s užívaním bytu.
5. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívaniashopnom stave tak, ako sa uvádza v opise stavu bytu a príslušenstva bytu, o čom prenajíateľ vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
6. Účelom nájomného bytu je prechodne riešiť nepriaznivú bytovú situáciu nájomcu.
7. Výstavba bytového domu, v ktorom sa nachádza byt špecifikovaný v bode 1 tohto Článku, bola realizovaná s pomocou finančných prostriedkov poskytnutých Štátnym fondom rozvoja bývania a Ministerstva výstavby a reg. rozvoja SR - teraz Ministerstvo výstavby a dopravy SR. Byt má charakter nájomného bytu minimálne po dobu 30 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom a počas tejto lehoty sú nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v byte povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, prenajíateľa, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

Článok II. Podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu bližšie špecifikovaného v Článku I tejto zmluvy v prípade dodržania podmienok uvedených v tejto zmluve, v § 12 ods. 2 a 4,5,6 Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, v ostatných príslušných právnych predpisoch a v príslušnom Všeobecne záväznom nariadení mesta Zvolen č. 221 o stanovení podmienok prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Zvolen postavených s finančným príspevom zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania s účinnosťou od 04.08.2023 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov (ďalej aj „**VZN**“) a to najviac na dobu stanovenú v § 12 Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca môže požiadať o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu bližšie špecifikovaného v Článku I tejto zmluvy, avšak najviac na jeden rok, aj v prípade ak vzniknuté nedoplatky súvisiace s nájmom bytu resp. v súvislosti s inými skutočnosťami, na základe ktorých vznikla nájomcovi poplatková povinnosť voči prenajímateľovi, spláca na základe písomného Uznania dlhu a Dohody o splátkovom kalendári podľa ustanovení Občianskeho zákonníka resp. iných právnych predpisov v prípade, ak splňa ostatné podmienky špecifikované v bode 2 tohto článku zmluvy.
3. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu. Nájomca, ak má záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, je povinný doručiť vlastníčkovi bytu písomnú žiadosť spolu s prílohami preukazujúcimi splnenie podmienok podľa Článku II bod 2 tejto zmluvy v lehote najneskôr 60 dní pred ukončením tejto zmluvy o nájme bytu. Ak nájomca v lehote stanovenej v predchádzajúcej vete nedoručí prenajímateľovi písomnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, má sa za to, že nájomca nemá záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
4. V prípade, ak nájomca poruší niektoré z ustanovení tejto zmluvy, resp. nebude plniť povinnosti, ktoré mu z tejto zmluvy vyplývajú, nájomcovi nevznikne právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, prípadne to bude dôvodom na výpoveď z nájomnej zmluvy.

Článok III. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomcovi vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia poskytovaného s užívaním bytu až do fyzického odovzdania bytu prenajímateľovi po ukončení doby nájmu.
2. Výška nájomného je určená podľa § 2 Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení jeho neskorších zmien a doplnkov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sú špecifikované v Predpise úhrad za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
3. **Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne, a to v termíne do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, vedený v SLSP, a. s.: číslo účtu - IBAN: SK85 0900 0000 0004 0131 7834, BIC/SWIFT: GIBASKBX.**
4. Nájomca oznámil prenajímateľovi osoby, ktoré s ním budú žiť v byte, pred podpisom tejto nájomnej zmluvy. Zoznam osôb žijúcich v byte, je uvedený v Evidenčnom liste osôb žijúcich v byte, ktorý tvorí prílohu k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
5. Pri zmene počtu osôb žijúcich v byte, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku.

6. Prenajímateľ má právo zmeniť výpočet nájomného, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci z počtu osôb v byte, zmeny platných právnych predpisov 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, zaslaním nového predpisu úhrad za užívanie bytu.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 tohto Článku zmluvy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. 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 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. 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: preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania na účet uvedený v Čl. III. bode 3 tejto zmluvy. Pri nedodržaní splatnosti nedoplatku prenajímateľ bude účtovať poplatok z omeškania podľa Čl. III. bodu 8 tejto zmluvy.
10. Zmluvné strany sa v súlade s § 12 ods. 7 Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov dohodli na uzatvorení dohody o finančnej zábezpeke, ktorá je prílohou tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené jednotlivými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré sa týkajú nájmu bytu, Zákona č. 443 /2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 221 v znení jeho zmien a doplnkov. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám ako aj osoby, ktoré s ním žijú v byte, budú dodržiavať domový poriadok. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať o to, aby v bytovom dome nebol narušený výkon práv ostatných nájomcov.
3. Nájomca vyššie uvedeného nájomného bytu berie na vedomie, že po skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek iného dôvodu, nemá on ani osoby s ním bývajúce nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady.
4. **Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený prenechať nájomný byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, uskutočniť výmenu bytu bez schválenia prenajímateľom, ani prevod vlastníckych práv k bytu. Porušenie týchto povinností sa považuje za jeden z dôvodov pre výpoveď z nájmu bytu.**
5. Nájomca je povinný prihlásiť sa na odber elektrickej energie k bytu, ktorý mu bol prenajímateľom prenechaný do nájmu. V prípade, ak prislúchajúci elektromer k bytu, ktorý mu bol prenechaný do nájmu, nie je aktívny, resp. je zdemontovaný, opätovná montáž elektromeru bude možná len na náklady nového nájomcu .

6. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi do 15 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy o dodávke elektrickej energie názov spoločnosti, s ktorou uzatvoril Zmluvu o dodávke elektrickej energie, a v tejto lehote doručí prenajímateľovi kópiu Zmluvy o dodávke elektrickej energie. Zároveň sa nájomca zaväzuje informovať prenajímateľa o každej zmene dodávateľa elektrickej energie v byte, ktorého nájom je predmetom tejto zmluvy.
7. V prípade ukončenia tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje ukončiť zmluvný vzťah, ktorého predmetom je dodávka elektrickej energie do bytu, nájom ktorého je predmetom tejto zmluvy tak, aby ku dňu skončenia nájomného vzťahu, skončil zároveň aj zmluvný vzťah o dodávke elektrickej energie. Za týmto účelom sa zaväzuje najneskôr 30 dní pred ukončením tohto nájomného vzťahu zaslať spoločnosti, s ktorou uzatvoril zmluvný vzťah o dodávke elektrickej energie, žiadosť o ukončenie tohto zmluvného vzťahu spolu s dokladom preukazujúcim ukončenie nájomného vzťahu (napr. dohoda o ukončení nájmu, výpoveď).
8. V prípade, ak nájomca poruší povinnosti uvedené v bodoch, 6 a 7 tohto článku zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1 000 Eur, a to za každé porušenie povinnosti špecifikovanej v týchto bodoch.
9. Nájomca a osoby s ním žijúce v byte berú na vedomie a sú uzrozumení s tým, že v predmete nájmu nesmú bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné ani rekonštrukčné práce a akékoľvek dispozičné zmeny ani iné zásahy, pri ktorých by došlo k porušeniu . Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu s prihliadnutím na primerané opotrebenie.
10. Nájomca a osoby s ním žijúce v byte berú na vedomie a sú uzrozumení s tým, že v predmete nájmu nesmú realizovať montáž sušiacich na bielizeň na okná (okenné rámy) bytu a spoločných priestorov, montáž satelitných prijímačov na fasádu bytového domu, ani nesmú vykonať žiadny zásah, pri ktorom dôjde k porušeniu strechy, okien (okenných rámov), fasádneho tepelnoizolačného obkladu a jeho povrchovej úpravy na bytovom dome.
11. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť špecifikovanú v prvej vete tohto článku, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu škody v plnej výške.
12. **Nájomca je povinný drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou vykonávať na vlastné náklady v zmysle Nariadenia vlády SR č.87/1995Z.z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.**
13. Nájomca je povinný včas oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania tých opráv v predmete nájmu, ktoré je povinný vykonať a znášať prenajímateľ a zároveň mu umožniť ich vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá za škodu , ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a požiarne opatrenia v byte aj v bytovom dome, inak zodpovedá za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti. O tejto skutočnosti bude nájomca informovať aj osoby s ním žijúce v byte .
15. V súlade s príslušnými ustanoveniami **Zákona č. 18/2018 Z. z.. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov**, dáva nájomca prenajímateľovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve, v informačnom systéme prenajímateľa, za účelom zabezpečenia výkonu správy, t. j. nájmu a plnení spojených s užívaním bytu. Prenajímateľ je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy. Nájomca dáva svoj súhlas na dobu platnosti nájmovej zmluvy. Zmenu uvedených osobných údajov je nájomca povinný bezodkladne oznámiť správcovi. Nájomca berie na vedomie, že správca spracúva osobné údaje v mene Mesta Zvolen.

Článok V. Doručovanie

1. Prenajímateľ Mesto Zvolen, doručuje písomnosti spravidla poštou, alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú nájomca uviedol.
2. Povinnosť prenajímateľa doručiť adresátovi - nájomcovi (ďalej len adresát) písomnosť **doporučeným listom** je splnená, akonáhle pošta písomnosť doručí. Ak nebol adresát zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospelej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo dome, ak je ochotná zaobstarať odovzdanie písomnosti. Ak nemožno písomnosť ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte a adresát sa upovedomí, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď bola prenajímateľovi vrátená, i keď sa nájomca o tom nedozvedel.
3. Povinnosť prenajímateľa doručiť písomnosť **do vlastných rúk** je splnená:
 - a) pri doručovaní písomnosti adresátovi akonáhle jej prevzatie písomne potvrdí,
 - b) pri doručovaní poštou, ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, keď bola zásielka vrátená prenajímateľovi, za deň doručenia, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí: uplynutím dohodnutej doby nájmu, písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu pred skončením doby určitej, podľa osobitných predpisov – z dôvodov vymenovaných v § 710 a 711 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt protokolárne, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu alebo so súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili stavebnými alebo rekonštrukčnými prácami na vlastné náklady nenahradí, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Článok VII. Osobitné protikorupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sú si vedomé, že v Slovenskej republike je trestným činom ponúkanie, poskytnutie alebo prijatie úplatku.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zastávajú prístup nulovej tolerancie ku korupcii na všetkých úrovniach a vyžadujú od svojich vlastných zamestnancov a zmluvných partnerov konanie v súlade s protikorupčnými zákonmi.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať nasledovné protikorupčné zásady:
 - a) neposkytovať alebo neponúkať žiadne plnenie s cieľom presadiť svoj zámer či získať preňho súhlas, podporu alebo povolenie, ak má príjemca právnu zodpovednosť alebo je v postavení, v

- rámci ktorého je schopný toto konanie ovplyvniť. Neposkytovať platby niekomu, kto zabezpečuje administratívny proces, za účelom uľahčenia alebo urýchlenia realizácie tohto procesu;
- b) neposkytovať alebo neponúkať platby zástupcom, zákazníkom, zmluvným partnerom, dodávateľom alebo inej tretej strane (alebo zamestnancovi niektorej z nich), ktoré by malo za cieľ presvedčiť príjemcu k uzatvoreniu zmluvy alebo prijatia iného záväzku, alebo ich uzatvoreniu či prijatí za priaznivejších podmienok ako tých, ktoré by boli inak ponúknuté;
- c) neprijat' od tretích osôb platby, ktoré majú viesť z Vašej strany k uzatvoreniu zmluvy alebo prijatiu iného záväzku alebo ich uzatvorenie či prijatie za výhodnejších podmienok ako tie, ktoré by boli inak akceptované;
- d) odmietat' akékoľvek formy korupcie alebo úplatkárstva.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

Nájomca užíval byt špecifikovaný v článku I. bod 1 tejto zmluvy na základe Zmluvy o nájme bytu zo dňa 22.11.2019 do 31.10.2022. V období od 01.11.2022 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy užíva nájomca bez právneho titulu (t. j. bez nájomnej zmluvy). Za toto obdobie nájomca platil riadne a načas náhradu za užívanie bytu a nákladov spojených s užívaním bytu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňa **01.12.2023**, t. j. po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa a vo verejnom zozname povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe (CRZ); v zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov.
2. Dohoda o poskytnutí finančnej zábezpeky bola uzavretá medzi mestom Zvolen a nájomcom a bude použitá v prípade dlhu pri ukončení nájmu bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určito, zrozumiteľne a bez tiesne, s obsahom nájomnej zmluvy sa oboznámili a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.

Vo Zvolene dňa : 10.11.2023

Vo Zvolene dňa : 27.10.2023

Prenajímateľ: Mesto Zvolen
zastúpené primátorom

Nájomca:

.....
Ing. Vladimír Maňka
Primátor

.....
Bc. Peter Berky

.....
Miroslava Berkyová

