

Zmluva o nájme obecného bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a nasl. s použitím § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Prenajímateľom: Mesto Kežmarok v zastúpení správcom Spravbytherm s.r.o.
zastúpený Ing. Bešenejom Mariánom, konateľom
Sídlo : Starý trh 518/47, Kežmarok
IČO : 36 690 856
IČ DPH : Sk 2022265586
Bankové spojenie : VÚB Kežmarok
Číslo účtu : 2218837953/0200
Registrácia: Obch. register Okr. súdu Prešov, oddiel Sro, vložka číslo: 17899/P

a

Nájomcom

Ján Režňák

.....
meno a priezvisko

.....
adresa bydliska

.....
rodné číslo

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ bytu prenecháva nájomcovi do užívania
v meste Kežmarok (ďalej len : byt), na základe
prijatého uznesenia MsZ v Kežmarku č. 253/2023, zo dňa 25.09.2023.
2. Byt podľa Opatrenia MFSR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 v znení opatrení č. 02/R/2008 z 25. septembra 2008 a č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011 o regulácii cien nájmu bytov je 1. kategórie.
3. Byt pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností (predsieň). Súčasťou bytu je pivnica č.20 na prízemí.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností je oboznámený, pretože byt už užíval na základe skorších nájomných zmlúv.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 03.10.2000 vyhotovil a nájomca podpísal zápisnicu o prevzatí bytu, ktorá je prílohou č.1 tejto zmluvy.

II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú počnúc dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy do 30.09.2026.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume 79,32 € mesačne je určené podľa Opatrenia MFSR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 v znení opatrení č. 02/R/2008 z 25. septembra 2008 a č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011 o regulácii cien nájmu bytov do výšky 5% z obstarávacej ceny bytu a rozhodnutia Mesta Kežmarok a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume 85,68 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 165 € podľa špecifikácie uvedenej v evidenčnom liste pre výpočet maximálnej ceny bytu, ktorý je prílohou č.2 tejto zmluvy .
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesiac dopredu, a to v termíne do 20-tého dňa mesiaca.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je prílohou č. 3 tejto zmluvy.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre 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.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6. 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 od doručenia vyúčtovania.
10. Prenajímateľ je oprávnený použiť preplatok na kompenzáciu nedoplatkov vzniknutých v inom zúčtovacom období a ročných preddavkov na úhradu za plnenie poskytnuté s užívaním bytu.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že berú na vedomie, že nájomný byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy ako aj celý bytový dom má správcu bytového fondu mesta Kežmarok a tou je spoločnosť Spravbytherm, s. r. o. Kežmarok
2. Prenajímateľ a nájomca vyhlasuje, že podrobnejšiu úpravu práv a povinností nájomcu v obytnom bloku upravuje Domový poriadok obytného bloku. Nájomca vyhlasuje a podpisom potvrdzuje, že bol oboznámený s obsahom Domového poriadku obytného bloku a súhlasí s jeho obsahom. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať a dodržiavať jednotlivé ustanovenia Domového poriadku, pričom porušenie tejto povinnosti zároveň zakladá oprávnenie prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah. Uvedené platí aj pre osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, pričom nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí plnenie povinností podľa tejto zmluvy aj s osobami žijúcimi s ním v spoločnej domácnosti.
3. Nájomca vykonal pred podpisom tejto zmluvy obhliadku bytu – predmetu nájmu a preberá

- ho v stave v akom sa nachádza ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať byt tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu a opotrebovaniu nad rozsah obvyklého opotrebovania. Nájomca sa zaväzuje na výzvu prenajímateľa sprístupniť byt za účelom overenia, či je užívaný v súlade s platnou legislatívou, touto zmluvou a Domovým poriadkom obytného bloku.
 5. Nájomca vyhlasuje, že byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy alebo jeho časť, nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

V.

Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Po skončení nájmu uplynutím dojednanej doby vznikne nájomcom právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto bytu, pokiaľ budú spĺňať podmienky pre uzavretie nájomnej zmluvy stanovené prenajímateľom, tiež podmienky dojednané v tejto zmluve a Mestské zastupiteľstvo Mesta Kežmarok prijme uznesenie o súhlase na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
2. Právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto bytu
 - a) platili včas nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
 - b) nie sú dlžní na nájomnom a na úhradách za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
 - c) dodržiavali Domový poriadok bytového domu a v tej súvislosti na nich a príslušníkov ich domácnosti neboli podané žiadne opodstatnené sťažnosti
 - d) nájomcovia nepoškodzovali prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, tiež nenarušovali pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, neohrozovali bezpečnosť a neporušovali dobré mravy v dome, a súčasne
 - e) neprenehali byt alebo časť inému do podnájmu a súčasne
 - f) neporušili ani jednu z povinností podľa tejto nájomnej zmluvy
 - g) Nájomcovia si plnia svoje daňové a poplatkové povinnosti voči mestu Kežmarok
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcov minimálne 4 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
4. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy nájomcovia písomne požiadajú mesto Kežmarok v lehote najneskôr tri mesiace pred ukončením nájmu
5. Nájomcovia berú na vedomie platnosť Zásad prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Kežmarok, ktoré sú zverejnené na webovom sídle Mesta Kežmarok.

Podmienky v zmysle § 8 Zásad prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Kežmarok

- O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude vlastník bytov informovať nájomcov prostredníctvom písomnej výzvy minimálne 4 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu
- O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy požiadá nájomca najneskôr 3 mesiace pred ukončením nájmu na predpísanom tlačíve.
- Nájomca, ktorý žiada o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy musí mať evidovaný trvalý pobyt v meste Kežmarok
- K žiadosti je povinný doložiť:
 - a) čestné vyhlásenie s úradne osvedčeným podpisom, ktoré tvorí prílohu č. 2 týchto zásad
 - b) doklady vymedzené v § 5 ods. 4 písm. a) až písm. d) týchto zásad
- Prijem žiadateľa a členov jeho domácnosti musí byť v súlade s podmienkami uvedenými v zákone o sociálnom bývaní.
- Právo na opakovaný nájom nemá nájomca:
 - a) ktorý v žiadostiach týkajúcich s nájmov alebo opakovaných nájmov bytov alebo v ich prílohách uviedol neúplné a nepravdivé údaje,
 - b) ktorý je dlžníkom Mesta Kežmarok alebo mestských organizácií Mesta Kežmarok a tento jeho dlh nebol do dňa podania žiadosti uhradený,
 - c) ktorý sa počas trvania nájomného vzťahu stal vlastníkom alebo spoluvlastníkom v pomere minimálne 1/2 nehnuteľnosti určenej na bývanie,

- d) ktorý sa počas trvania nájomného vzťahu stal/bol stavebníkom a od vydania stavebného povolenia ubehli minimálne 3 roky,
 - e) ktorý sa počas trvania nájomného vzťahu stal nájomcom inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,
 - f) v prospech ktorého sa počas trvania nájomného vzťahu zriadilo a je zriadené právo bývania alebo užívania nehnuteľnosti určenej na bývanie zriadené ako vecné bremeno.
- Opakovaný nájom bytu schvaľuje mestské zastupiteľstvo spravidla na základe odporúčania vecne príslušnej komisie mestského zastupiteľstva po predchádzajúcom formálnom a vecnom posúdení žiadosti Mestským úradom v Kežmarku.
 - Pred opakovaným uzavretím nájomnej zmluvy je nájomca povinný vlastníčkovi sprístupniť nájomný byt za účelom vykonania kontroly.

VI. Sankcie

1. Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,-€ a nájomca je povinný bez ohľadu na zavinenie túto pokutu zaplatiť za každé jednotlivé i opakované porušenie nasledovných povinností:
 - informovať prenajímateľa riadne a včas o zmenách údajov na strane nájomcu, neprevádzkať v byte stavebné úpravy bez vedomia a súhlasu prenajímateľa
 - umožniť zástupcovi prenajímateľa kontrolu užívania nehnuteľnosti (vrátane kontroly stavebných úprav)
 - nájomca alebo osoby, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu nesmú porušovať poriadok, alebo pokoj v prenajatom priestore a okolí alebo znemožňujú alebo sťažujú užívanie ostatných bytových priestorov v budove
 - nájomca je povinný nakladať s odpadmi v zmysle platných právnych predpisov.
2. Všetky dojednané zmluvné pokuty sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie.
3. Nájomca súhlasí s dojednanou zmluvnou pokutou čo do výšky a spôsobu jej určenia.

VII. Skončenie nájmu

1. Nájom skončí:
 - a) uplynutím dojednanej doby
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) výpoveďou prenajímateľa podľa § 711 Občianskeho zákonníka alebo z dôvodu ak nájomca alebo osoba žijúca s ním v spoločnej domácnosti hrubo poruší Domový poriadok
 - d) výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodov
2. Výpoveď musí byť vždy písomná a doručená druhej zmluvnej strane.
3. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Nájomca po skončení nájmu nemá nárok na bytovú náhradu.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na 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 požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

7. Ak nájomca trvale opustí spoločnú domácnosť je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote 10 pracovných dní odo dňa trvalého opustenia spoločnej domácnosti. V prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške dlžného nájomného a ceny poskytovaných služieb za obdobie od trvalého opustenia spoločnej domácnosti do dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi o trvalom opustení spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, že povinnosť oznámiť prenajímateľovi trvalé opustenie spoločnej domácnosti v uvedenej lehote nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty prenajímateľ stráca nárok na úhradu škody v plnej výške.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt, zoznam členov domácnosti, platobný výmer a zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu.

3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.

4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si túto zmluvu pred podpisom prečítali, zmluve porozumeli a uzatvárajú ju slobodne a vážne, bez tiesne a nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Kežmarku dňa 23.10.2023

.....

podpis prenajímateľa

v zastúpení splnomocnencom Spravbytherm, s. r. o.
Ing. Marián Bešenej, konateľ

.....

podpis nájomcu

Prílohy: č.1 - Zápisnica o prevzatí bytu

č.2 - Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt

č.3 - Zoznam členov domácnosti

Prílohy budú založené v spise na nájomnom odd.