

Zmluva o nájme obecného bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a § 685 a nasl. s použitím § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Prenajímateľom: Mesto Kežmarok

Hlavné námestie 1
060 01 Kežmarok
IČO: 00326283

v zastúpení správcom: Spravbytherm s. r. o.

sídlo : Starý trh 518/47, Kežmarok
IČO : 36 690 856
IČ DPH : Sk 2022265586
zastúpený Ing. Bešenejom Mariánom, konateľom
bankové spojenie : VÚB Kežmarok
číslo účtu : 2218837953/0200 registrácia:
Obch. register Okr. súdu Prešov, oddiel Sro, vložka číslo: 17899/P

a

Nájomcom

Jana Ďateľová

.....
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. 332/2023 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-izbový obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností (predsieň). Súčasťou bytu je pivnica č.15 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.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 25.10.2023 vyhotovil a nájomca podpísal zápisnicu o prevzatí bytu, ktorá je prílohou č.1 tejto zmluvy. Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu je uvedený v zápisnici o prevzatí bytu.

II.

Doba nájmu a vyhlásenie nájomcu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú počnúc dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy do 31.10.2024.

2. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnenou fyzickou osobou, ktorá spĺňa podmienky soc. bývania podľa § 22 ods.3 zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca je povinný bezodkladne preukazovať počas celej doby prenájmu splnenie podmienok vyplývajúcich z platnej právnej úpravy a súvisiace s realizáciou nájomného bývania- a to najmä čestné vyhlásenie o príjme, ako aj doklady zamestnávateľa o skutočnej výške príjmov, prípadne aj ďalšie doklady a potvrdenia podľa požiadaviek správcu a prenajímateľa, ktoré sledujú odôvodnenie oprávnenosti bývania v danom byte.

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 105 € 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 68 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 173 €, podľa špecifikácie uvedenej v evidenčnom liste pre výpočet maximálnej ceny bytu, ktorá 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. Prenajíateľ 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. Prenajíateľ a nájomca vyhlasujú, že podrobnejšiu úpravu práv a povinností nájomcov v obytnom bloku upravuje Domový poriadok obytného bloku. Nájomca vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy 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 prenajíateľa ukončiť nájomný vzťah. Uvedené platí aj pre osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, pričom sa nájomca zaväzuje, že zabezpečí plnenie povinností podľa tejto zmluvy aj 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 opotrebeniu nad rozsah obvyklého opotrebovania. Nájomca sa zaväzuje na výzvu prenajíateľa sprístupniť byt za účelom overenia, či je užívaný v súlade s platnou legislatívou, touto zmluvou a Domovým poriadkom obytného bloku.
5. V súlade s § 12 ods. 1 písm. k) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách a o sociálnom bývaní nájomca vyhlasuje, že byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy alebo jeho časť, nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
6. V súlade s §12 ods.7 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách a o sociálnom bývaní , zložil v deň podpisu tejto zmluvy na účet prenajíateľa finančnú zábezpeku vo výške.....630,- €. / príloha č.4/
7. Prenajíateľ bude finančnú zábezpeku viesť na osobitnom účte a jej použitie, vyúčtovanie, ako aj odpočty bude vykonávať v súlade s dojednaním v tejto zmluve. Finančná zábezpeka slúži prenajíateľovi na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
8. Prenajíateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na úhradu:
 - nájomného a tiež dohodnutých úhrad za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu, pokiaľ neboli uhradené v dohodnutom termíne
 - a taktiež nákladov prenajíateľa na odstránenie škôd spôsobených nájomcom na nájomnom byte alebo na jeho zariadení, vybavení a príslušenstve, pokiaľ škody neodstránil nájomca sám v lehote určenej prenajíateľom.
9. V prípade, že prenajíateľ použije finančnú zábezpeku, zašle nájomcovi písomné oznámenie obsahujúce výšku a dôvod použitia finančnej zábezpeky a zostávajúcu výšku finančnej zábezpeky.
10. V prípade skončenia nájmu je prenajíateľ povinný do 30 dní od skončenia nájmu zaslať nájomcovi vyúčtovanie finančnej zábezpeky obsahujúce informácie o použití finančnej zábezpeky za celú dobu nájmu s uvedením dátumu použitia finančnej zábezpeky, výšky použitej finančnej zábezpeky a dôvodu použitia finančnej zábezpeky.
11. Prípadný preplatok finančnej zábezpeky je prenajíateľ povinný vrátiť nájomcovi do 30 dní do dňa skončenia nájmu.

V. Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Po skončení nájmu uplynutím dojednanej doby vznikne nájomcovi právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto bytu, pokiaľ bude spĺňať podmienky pre uzavretie nájomnej zmluvy určené v zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, 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 má len nájomca, ktorý počas nájmu bytu:
- a) platil včas nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
 - b) nie je dlžný na nájomnom a na úhradách za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
 - c) dodržiaval Domový poriadok bytového domu a v tej súvislosti na neho a príslušníkov jeho domácnosti neboli podané žiadne opodstatnené sťažnosti
 - d) nájomca nepoškodzoval prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, tiež nenarušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, neohrozoval bezpečnosť a neporušoval dobré mravy v dome, a súčasne
 - e) nájomca neprenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu a súčasne
 - f) neporušil ani jednu z povinností podľa tejto nájomnej zmluvy
 - g) nájomca si plní svoje daňové a poplatkové povinnosti voči mestu Kežmarok
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne 4 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu .
4. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy nájomca písomne požiadava mesto Kežmarok v lehote najneskôr tri mesiace pred ukončením nájmu a zároveň v tej istej lehote zdokladuje splňanie požiadaviek podľa platnej právnej úpravy a najmä zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, listinami a dokladmi uvedenými v článku II. bod 3 tejto zmluvy.
5. Nájomca berie 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 nájomcu prostredníctvom písomnej výzvy minimálne 4 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
- O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy požiadava nájomca najneskôr 3 mesiace pred ukončením nájmu na predpísanom tlačíve, ktoré tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy.
- 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.
- Príjem 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 sa nájomov alebo opakovaných nájomov 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 zmluvnú pokutu zaplatiť za každé jednotlivé i opakované porušenie nasledovných povinností:
 - informovať prenájomcu riadne a včas o zmenách údajov na strane nájomcu, ktoré sú podstatné pri uzatvorení tejto zmluvy (najmä zmena počtu členov domácnosti, spĺňanie podmienok podľa Čl. II. bod 2, 3)
 - neprevádzať v byte stavebné úpravy bez vedomia a súhlasu prenájomcu
 - umožniť zástupcovi prenájomcu 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 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 prenájomcu 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 prenájomcu byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomcu 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 prenájomcu, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenájomca od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
7. Ak nájomca trvale opustí spoločnú domácnosť je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť prenájomcu v lehote 10 pracovných dní odo dňa trvalého opustenia spoločnej domácnosti V prípade porušenia tejto povinnosti má prenájomca nárok na zmluvnú pokutu vo výške dlžného nájomného a ceny poskytovaných služieb za obdobie od trvalého opustenia spoločnej domácnosti do dňa doručenia písomného oznámenia prenájomcu o trvalom opustení spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, že povinnosť oznámiť prenájomcu trvalé opustenie spoločnej domácnosti v uvedenej lehote nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty prenájomca nestráca nárok na náhradu škody v plnej výške.

VIII.
Závěrečné ustanovenia

- 1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni, kedy bola zmluva zverejnená.**
2. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt, platobný výmer a zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
5. 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 20.10.2023

.....
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
 č.4 - Dohoda o zložení finančnej zábezpeky