

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

Nájomcami

Miroslava Brežňanová

.....
meno a priezvisko

.....
adresa bydliska

.....
rodné číslo

Ján Brežňan

.....

.....

.....

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ bytu prenecháva nájomcom do užívania meste Kežmarok (ďalej len : byt), na základe prijatého uznesenia MsZ v Kežmarku č. 441/2023 zo dňa 18.12.2023.
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.14 na prízemí.
4. Nájomcovia sú oprávnení s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomcovia vyhlasujú, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sú oboznámení.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcom byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 10.01.2024 vyhotovil a nájomcovia podpísali 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 nájomcom na dobu určitú počnúc dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy do 31.10.2024.

2. Nájomcovia vyhlasujú, že sú oprávnenou fyzickou osobou, ktorí spĺňajú 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. Nájomcovia sú povinní 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 nájomcom povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume 135 € 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 56 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 191 €, 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. Nájomcovia v deň vzniku nájmu oznámia prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s nimi v predmetnom byte bývať.
Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcov je prílohou č. 3 tejto zmluvy.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomcovia túto skutočnosť oznámia 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 nájomcovia nezaplatia nájomné, alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, sú povinní 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 nájomcom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
nedoplatok zaplatia nájomcovia 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 nájomcovia 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 nájomcovia vyhlasujú, že podrobnejšiu úpravu práv a povinností nájomcov v obytnom bloku upravuje Domový poriadok obytného bloku. Nájomcovia vyhlasujú a podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že boli oboznámení s obsahom Domového poriadku obytného bloku a súhlasia s jeho obsahom. Nájomcovia sa zaväzujú rešpektovať a dodržiavať jednotlivé ustanovenia Domového poriadku, pričom porušenie tejto povinnosti zároveň zakladá oprávnenie prenájomateľa ukončiť nájomný vzťah. Uvedené platí aj pre osoby, ktoré s nájomcami žijú v spoločnej domácnosti, pričom sa nájomcovia zaväzujú, že zabezpečia plnenie povinností podľa tejto zmluvy aj osobami žijúcimi s nimi v spoločnej domácnosti.
3. Nájomcovia vykonali pred podpisom tejto zmluvy obhliadku bytu – predmetu nájmu a preberajú ho v stave v akom sa nachádza ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
4. Nájomcovia sa zaväzujú užívať byt tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu a opotrebeniu nad rozsah obvyklého opotrebovania. Nájomcovia sa zaväzujú na výzvu prenájomateľa 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 nájomcovia vyhlasujú, že byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy alebo jeho časť, nie sú oprávnení prenechať do podnájmu tretej osobe.
6. V súlade s §12 ods.7 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách a o sociálnom bývaní, zložili v deň podpisu tejto zmluvy na účet prenájomateľa finančnú zábezpeku vo výške.....810,- €. / príloha č.4/
7. Prenajímateľ 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 prenájomateľovi na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
8. Prenajímateľ 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 prenájomateľa na odstránenie škôd spôsobených nájomcom na nájomnom byte alebo na jeho zariadení, vybavení a príslušenstve, pokiaľ škody neodstránil nájomca sám v lehote určenej prenájomateľom.
9. V prípade, že prenájomateľ použije finančnú zábezpeku, zašle nájomcom písomné oznámenie obsahujúce výšku a dôvod použitia finančnej zábezpeky a zostávajúcu výšku finančnej zábezpeky.
10. V prípade skončenia nájmu je prenájomateľ povinný do 30 dní od skončenia nájmu zaslať nájomcom 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 prenájomateľ povinný vrátiť nájomcom do 30 dní do dňa skončenia nájmu.

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 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 majú len nájomcovia, ktorí počas nájmu 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 neho 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 bytov, neohrozovali bezpečnosť a neporušovali dobré mravy v dome, a súčasne
 - e) nájomcovia neprenehali byt alebo jeho 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 a zároveň v tej istej lehote zdokladujú 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. Nájomcovia berú na vedomie platnosť Zásad pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Kežmarok, ktoré sú zverejnené na webovom sídle Mesta Kežmarok

Podmienky v zmysle § 8 Zásad pridelovania 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 požiadajú nájomcovia najneskôr 3 mesiace pred ukončením nájmu na predpísanom tlačíve, ktoré tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy.
- Nájomcovia, ktorí žiadajú o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy musia mať evidovaný trvalý pobyt v meste Kežmarok.
- K žiadosti sú povinní 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 žiadateľov a členov jeho domácnosti musí byť v súlade s podmienkami uvedenými v zákone o sociálnom bývaní.
- Právo na opakovaný nájom nemajú nájomcovia:
 - a) ktorí v žiadostiach týkajúcich sa nájmov alebo opakovaných nájmov bytov alebo v ich prílohách uviedli neúplné a nepravdivé údaje,
 - b) ktorí sú dlžníkmi Mesta Kežmarok alebo mestských organizácií Mesta Kežmarok a tento ich dlh nebol do dňa podania žiadosti uhradený,
 - c) ktorí sa počas trvania nájomného vzťahu stali vlastníkmi alebo spoluvlastníkmi v pomere minimálne 1/2 nehnuteľnosti určenej na bývanie,
 - d) ktorí sa počas trvania nájomného vzťahu stali/boli stavebníkmi a od vydania stavebného povolenia ubehli minimálne 3 roky,
 - e) ktorí sa počas trvania nájomného vzťahu stali nájomcami inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,
 - f) v prospech ktorých 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 sú nájomcovia povinní vlastníčkovi sprístupniť nájomný byt za účelom vykonania kontroly.

VI. Sankcie

1. Prenajíateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,-€ a nájomcovia sú povinní 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 nájomcov, ktoré sú podstatné pri uzatvorení tejto zmluvy (najmä zmena počtu členov domácnosti, splňanie 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)
 - nájomcovia alebo osoby, ktorým umožnili prístup do predmetu nájmu nesmú porušovať poriadok alebo pokoj v prenajatom priestore a okolí alebo znemožňujú alebo sťažujú užívanie ostatných bytových priestorov v budove
 - nájomcovia sú povinní 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. Nájomcovia súhlasia 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 nájomcov 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. Nájomcovia sa zaväzujú dňom skončenia nájmu odovzdať prenájomcu byt v stave, v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade sú povinní uhradiť prenájomcu náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu , v akom ho nájomcovia prevzali.
5. Nájomcovia po skončení nájmu nemajú nárok na bytovú náhradu.
6. Prenajíateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcom náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomcovia vykonali v byte bez súhlasu prenájomcu, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenájíateľ od nájomcov nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
7. Ak nájomcovia trvale opustia spoločnú domácnosť sú povinní túto skutočnosť písomne oznámiť prenájomcu v lehote 10 pracovných dní odo dňa trvalého opustenia spoločnej domácnosti V prípade porušenia tejto povinnosti má prenájíateľ 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. Nájomcovia sú povinní zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, že povinnosť oznámiť prenájomcu trvalé opustenie spoločnej domácnosti v uvedenej lehote nezavinili. Zaplatením zmluvnej pokuty prenájíateľ nestráca nárok na náhradu škody v plnej výške.

VIII.
Záverečné 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 troch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcov.
5. Prenajímateľ a nájomcovia 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 10.01.2024

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

.....
podpis nájomcov

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