

Zmluva

o nájme bytu č. 13/2

uzatvorená v zmysle § 663 a násl. a § 685 a násl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Zmluva sa uzatvára medzi:

Článok 1

Zmluvné strany

Prenajímateľom: **Mesto Bojnice**
so sídlom: Sládkovičova 176/1, 972 01 Bojnice
v zastúpení: MVDr. Ladislav Smatana, primátor mesta
IČO: 00318001, DIČ: 2021162638
bankové spojenie: VÚB, a. s., IBAN: SK96 0200 0000 0000 1722 3382
(ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

a

Nájomcom: **Bc. Marián Grác**, rod. Grác
nar.: , rod. č.:
trvalým pobytom: Prievidza II. Píly, Ulica J. Fándlyho 750/15
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN:
(ďalej len nájomca) na druhej strane

Článok 2

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Pre tento byt nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo 1733, na ul. Jánošíkova v Bojniciach, postavenom na pozemku parc. č. 381/3 v k. ú. Bojnice, okres Prievidza, obec Bojnice, zapísanom v LV č. 4463 a 1, vedenom v KN Katastrálneho odboru Okresného úradu Prievidza platí osobitný režim vymedzený VZN mesta Bojnice č. 1/2023 zo dňa 28.02.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.03.2023.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi štandardný byt č. **2** vo vchode č. **13**, na prízemí budovy, pozostávajúci z 1 izby s kuchynským kútom a príslušenstva, na ulici **Jánošíkova**, v Bojniciach.

3. Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov.

4. Byt vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničený jeho vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi vody a elektrickými poistkami pre byt.

5. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 1 a 2 tohto čl. zmluvy tvorí jedna pivnica. Nájomca má právo okrem prideleného bytu užívať aj spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia.

6. Opis stavu bytu:

Byt I. kategórie, bytový dom

Celková výmera bytu: 25,53 m²

Vykurovanie bytu: centrálna plynová kotolňa

Zariadenie: Celkový stav a vybavenie je uvedené v „Zápisnici o odovzdaní, resp. prevzatí bytu“.

7. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe jeho žiadosti z roku 2022 a odporúčenia Bytovej rady mesta Bojnice zo dňa 23.11.2023.

Článok 3

Popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

1. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, iné spoločné priestory.

Článok 4

Doba nájmu, jeho predĺženie a skončenie nájmu

1. Byt uvedený v čl. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu **u r č i t ú od 1. februára 2024 do 31. januára 2027 t.j. na 3 roky s možnosťou predĺženia vždy max. o 3 roky.**
2. Najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu, prenajímateľ zašle nájomcovi oznámenie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, a to spolu s výzvou na predloženie dokladov preukazujúcich splnenie kritérií v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie doby nájmu v zmysle § 5 bod 4 VZN č. 1/2023 je povinný 2 mesiace pred ukončením doby nájomného vzťahu, doručiť na Mestský úrad v Bojniciach žiadosť o predĺženie doby nájmu spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky.
3. Zmluvné strany v prípade schválenie predĺženia doby nájmu bytu prenajímateľom uzavruť dodatok k nájomnej zmluve, ktorým sa nájomný vzťah predĺži o ďalšie, max. 3 roky.
4. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - uplynutím doby nájmu
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému termínu
 - písomnou výpoveďou nájomcu
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka

V prípade podania výpovede nájomcu alebo prenajímateľa, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej strane doručená výpoveď.

Článok 5

Výška a splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní resp. prevzatí bytu nájomné vo výške 76,42 € mesačne prenajímateľovi.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „plnenia“) vo výške stanovenej na evidenčnom liste, ktorý tvorí súčasť tejto nájomnej zmluvy. Úhrady za plnenia sa platia zálohovo spolu s nájomným. **Mesačne sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné spolu so zálohami za plnenia vo výške podľa evidenčného listu.** Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohy podľa príslušných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov vyúčtovania zálohy upravovať.
4. Evidenčný list obsahuje výpočet nájomného a záloh za plnenia. Evidenčný list vyhotovuje prenajímateľ v súlade s príslušnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohy za plnenia **mesačne vopred do 23. dňa predchádzajúceho mesiaca** a to na účet prenajímateľa vo VÚB, a. s. IBAN č. SK96 0200 0000 0000 1722 3382, variabilný symbol: rodné číslo. Ak nájomca neuhradí nájomné a zálohy za plnenia do 5 dní po jeho splatnosti je povinný uhradiť prenajímateľovi okrem zákonného úroku z omeškania aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý omeškaný deň.
6. Prvý „NÁJOM“ za mesiac 2/2024 v sume 155,- € nájomca uhradí najneskôr do 15.2.2024.
7. „NÁJOM“ za 3/2024 v sume 155,- € je splatný do 29.2.2024 a „NÁJOM“ za každý ďalší mesiac je splatný do 23. dňa predchádzajúceho mesiaca. (Napr.: za 4/2024 do 23.3.2024).

Článok 6

Spolubývajúci

Prenajímateľ si týmto vyhradzuje právo udeliť súhlas s prijatím nového člena do nájomnej domácnosti za podmienok uvedených v zákone č. 40/1964 Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov. Nájomca nemá právo umožniť užívanie nájmu bytu tretím osobám bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

Článok 7

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt, uvedený v čl. 2 tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a dňom podpisu tejto zmluvy ho bez závad preberá do svojho užívania. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. O odovzdaní, resp. prevzatí bytu vyhotovia zmluvné strany zápisnicu, podpísanú obidvomi zmluvnými stranami.

3. . Stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v byte a na spoločných nebytových priestoroch napr. montovať a umiestňovať rôzne antény, prijímače, vonkajšie žalúzie, alebo rolety, meniť dispozičné riešenie bytu atď. nesmie nájomca vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy. Po písomnom súhlase prenajímateľa musí byť zachovaný pôvodný stav a vybavenie bytu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s úpravami v byte. Nájomca nemôže prenechať predmetný byt do podnájmu tretej osobe.

4. Je zakázané vykonávať akékoľvek zásahy do elektrických zariadení a elektroinštalácie, plynových zariadení a plynoinštalácie, vykurovacích telies a rozvodov vody bez predchádzajúceho súhlasu majiteľa budovy t. j. mesta Bojnice. Po schválenom vykonaní zásahu je nájomca povinný predložiť revíziu správu alebo protokol o vykonaní prác.

5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou si zabezpečuje a uhrádza nájomca. Drobné opravy sú definované platným stavebným zákonom a prílohou č. 1 k VZN č. 2/2019 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytových budov mesta Bojnice.

6. Zmluvné strany sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä §§ 687 – 695 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

7. V záujme zabezpečovania riadneho výkonu užívacích práv ostatných nájomcov bytov sa nájomca zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne v súlade s Občianskym zákonníkom, rešpektovať Domový poriadok a podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov a okolia.

8. Nájomca je povinný v termíne do 25.1.2024 uhradiť na účet prenajímateľa vedeného v ČSOB, a.s., IBAN: SK75 7500 0000 0040 2603 6755 sumu vo výške **458,52 €** (suma slovom štyristopäťdesiatosem eur a päťdesiatdva centov) rovnajúcu sa nájomnému za obdobie nájmu 6 mesiacov. Uvedená platba sa zmluvnými stranami považuje za **zábezpeku**.

8.1. Zábezpeka je určená v zásade na uspokojenie peňažnej pohľadávky (aj zmluvnej pokuty) prenajímateľa vzniknutej voči nájomcovi na základe právneho vzťahu založeného touto zmluvou o nájme a to bez ohľadu na to, či takáto pohľadávka prenajímateľa voči nájomcovi vznikla ako následok skutočnosti spočívajúcej v nesplnení peňažného záväzku nájomcu alebo v porušení inej jeho zmluvnej povinnosti.

8.2. Prenajímateľ je oprávnený rozhodnúť sám o tom, kedy a v akom rozsahu sa uspokojí z poskytnutej zábezpeky, musí však o tejto skutočnosti následne a to bez zbytočného odkladu po uskutočnení takéhoto spôsobu uspokojenia nájomcu písomne upovedomiť.

8.3. Nájomca je po doručení písomného upovedomenia podľa predchádzajúceho bodu tejto zmluvy povinný bezodkladne, ale najneskôr do 7 pracovných dní doplniť zábezpeku, o jej prenajímateľom vyčerpanú časť, najviac do plnej výšky zábezpeky určenej podľa bodu 8. tohto článku zmluvy.

- 8.4. Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení nájomnej zmluvy bude finančná zábezpeka, krátená o prípadné peňažné pohľadávky prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi podľa bodu 8.1. tohto článku zmluvy, vrátená nájomcovi do 30 dní od odovzdania bytu, resp. po konečnom vyúčtovaní záloh a nákladov za predmetný byt po doručení všetkých faktúr za plnenia spojené s užívaním bytu.
- 8.5. Úhradu zábezpeky ako aj prípadné dopĺňanie jej vyčerpanej časti je nájomca povinný vykonávať na bankový účet prenajímateľa v ČSOB, a.s.. Poskytnutie zábezpeky na uvedený účet a v správnej výške v zmysle bodu 8. tohto článku zmluvy je podmienkou odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.
9. Nájomca je povinný do 30 dní nahlásiť na Mestský úrad v Bojniciach, každú zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na zmenu podstatných náležitostí tejto zmluvy (zmena rodinného stavu, počet osôb v byte atď.).
10. Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu za dodržania príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Vzniknuté škody, ktoré počas nájmu vzniknú na byte alebo jeho zariadení sa zaväzuje odstrániť alebo v plnej výške prenajímateľovi uhradiť pri odovzdaní bytu.
11. Nájomca určí v tejto nájomnej zmluve miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu. Miesto na vypratanie: Prievdza, Sadová 1. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, prenajímateľ zabezpečí v súlade so zákonom vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v tejto nájomnej zmluve.
12. Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
13. Nájomca bytu v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcovi prenajímateľa, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z prenajatého bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt, alebo ak ide o vykonanie revízií elektrických zariadení. Ak nájomca bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
14. Nájomca bytu a osoby tvoriace jeho domácnosť v bytovom dome obstaraného podľa zákona č. 443/2010 Z. z. sú povinní počas lehoty 30 rokov od kolaudácie domu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

Článok 8

Vyhlásenie

Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a to so súhlasom oboch zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka ako i ďalších príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch s platnosťou originálu, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa budú počas trvania zmluvného vzťahu riadiť v súvislosti s doručovaním vzájomných písomností nasledovným: písomnosti sa považujú za doručené dňom, keď boli adresátom prevzaté, alebo dňom, keď boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné, hoci boli tieto písomnosti odoslané na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. adresu sídla adresáta uvedenú v príslušnom obchodnom alebo inom registri, alebo do aktivovanej elektronickej schránky alebo na adresu trvalého pobytu a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomností. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti odmietol, a to dňom odmietnutia tejto písomnosti adresátom.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v zmysle § 47a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

V Bojniciach, dňa 17.1.2024

.....
prenajímateľ
MVDr. Ladislav Smatana
primátor mesta

.....
nájomca
Bc. Marián Grác