

Zmluva o nájme obecného bytu nižšieho štandardu – bytu v dome osobitného určenia

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a podľa 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov medzi:

Prenajímateľom: *Vlastník* : **Mesto Handlová**
zastúpené Mgr. Silviou Grúberovou, primátorkou mesta

Správca: **Mestský bytový podnik Handlová s.r.o.**
v zastúpení Ing. Vlk Rudolf
Pekárska 16, 972 51 Handlová
IČO 36 851 442
Správa vykonávaná na základe nájomnej zmluvy zo dňa 30.12.2014

a

Ján Horniak Handlová

Nájomcom:
Meno a priezvisko adresa bydliska dát.narodenia

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu – prenecháva nájomcovi do užívania byt nižšieho štandardu č. .. na **II.** poschodí v dome súpisné číslo na ul. v meste Handlová (ďalej len: byt).
2. Byt podľa prílohy k Opatreniu z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z. z.) v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (oznámenie č. 372/2008 Z. z.), o regulácii cien nájmov v znení neskorších predpisov patrí do III. kategórie.
3. Byt pozostáva z **1** obytnej miestnosti a **2** vedľajších miestností (predsieň, komora, WC).
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 18.2.2016 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívaní schopnom stave, o čom dňa 18.2.2016 vyhotovil a nájomca podpísal zápisnicu o prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma byt špecifikovaný v článku I. tejto zmluvy na **dobu určitú od: 1.3.2024 do: 28.2.2026**

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu 17,03 € mesačne je určené podľa § 1, Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z. z.) v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (oznámenie č. 372/2008 Z. z.), o regulácii cien nájmu a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume 23,87 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 40,90 €.
2. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sú splatné do 25. dňa bežného kalendárneho mesiaca – 1 mesiac dopredu.
3. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať uvedené v prílohe č. 1 k náj. zmluve – Oznámenie nájomcu bytu o prijatí ďalšej osoby do bytu.

4. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte je povinný nájomca túto skutočnosť písomne oznámiť prenajímateľovi, a to bezodkladne.
5. 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.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5. a 6. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
7. 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. Výšku tohto poplatku určuje ustanovenie §4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č.87/1995Z.z.
8. 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:
 - a. preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
 - b. nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť drobné opravy (do 6,64 eura v jednotlivom prípade) v súlade s prílohou č. 2 k nariadeniu vlády SR 87/1997 Z.Z.
3. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok .
4. Nájomca sa zaväzuje plniť riadne a včas dohodu o uznaní dlhu (záväzku) ohľadom zameškaného nájomného a platieb za poskytované služby zo dňa
5. Nájomca berie na vedomie, že predmetný byt nie je možné vymeniť, uzatvoriť spoločný nájom, podnájom a nie je možné žiadať o jeho prevod do osobného vlastníctva .
6. Nájom bytu sa skončí porušením nasledovných povinností zo strany nájomcu:
 - a. Nezaplatením nájomného a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu spôsobom dojednaným v článku III. tejto zmluvy. Za takéto porušenie účastníci považujú uplynutie 30 – dňovej lehoty, ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po splatnosti nezaplateného mesačného nájomného(alebo zálohovej platby za služby spojené s užívaním bytu), zo strany nájomcu voči prenajímateľovi. Uplynutie tejto lehoty oprávňuje prenajímateľa domáhať sa svojho práva na vypratanie nájomcu z bytu, ktorý je špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy o nájme (čl. I. notárskej zápisnice) cestou exekúcie. Právo prenajímateľa zanikne, ak nájomca nedoplatok na nájomnom spolu s príslušenstvom uhradí v 30 – dňovej lehote, ktorá je uvedená v tomto článku.
 - b. Užívanie bytu v rozpore s účelom, na ktorý je tento byt určený ,porušením povinností uvedených v domovom poriadku. Ak takéto porušenie povinností nájomníka trvá aj po uplynutí 10 – tich dní od dátumu, kedy prenajímateľ upozornil nájomcu na takéto porušenie.
 - c. Ubytovaním iných osôb v byte nájomcu (mimo okruhu osôb uvedených v nájomnej zmluve) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ak takéto porušenie povinností nájomníka trvá aj po uplynutí 10 – tich dní od dátumu, kedy prenajímateľ upozornil nájomcu na takéto porušenie.
 - d. Poškodením bytu, jeho zariadenia, obytného domu vrátane jeho spoločných častí a príslušenstva. Ak takéto porušenie povinností nájomníka nebolo odstránené v lehote ktorú prenajímateľ stanovil nájomcovi na odstránenie takéhoto stavu
 - e. Neplnením dohody o uznaní záväzku ohľadom zameškaného nájomného. Za takéto porušenie účastníci považujú uplynutie 30 – dňovej lehoty ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po splatnosti, ktorý bol uvedený v dohode o uznaní záväzku.Porušenia povinností uvedené v tomto článku uvedené pod písmenami a) až e), s ktorými je spojený zánik nájmu sa vzťahujú aj na osoby žijúce s nájomcom v domácnosti, prípadne osoby nachádzajúce sa v objekte s vedomím nájomcu, resp. s vedomím osôb tvoriacich s nájomcom spoločnú domácnosť. K skončeniu nájmu podľa tohto bodu nájomnej zmluvy dôjde uplynutím doby ktorá je uvedená v bode 6 písmeno a) až e) tohto čl. nájomnej zmluvy. Prenajímateľ obratom nájomcovi oznámi skončenie nájmu.
7. Dojednanie uvedené v tomto článku, v bode 6) tejto nájomnej zmluvy považujú účastníci tejto zmluvy za písomnú dohodu o spôsobe zániku nájmu bytu, podľa ustanovenia § 710 ods. 1) Občianskeho zákonníka.

8. 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.
9. 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 zlepši, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

V.

Osobitné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy o nájme berú na vedomie, že byt, ktorý je predmetom nájmu špecifikovaný v článku I. tejto zmluvy je bytom s osobitným režimom prenajímania (nájomné byty nižšieho štandardu), čo vyplýva z LV v objekte číslo súpisné 645 na pozemku parcelné číslo 2624/2 a kolaudačného rozhodnutia SU2005/290/182 v kat. území Handlová, takýto režim zdieľa.
2. Vzhľadom na osobitný režim prenajímania dojednali účastníci tejto zmluvy nasledovné dojednanie: Počas trvania účinnosti tejto nájomnej zmluvy nie je možné aplikovať na účastníkov ustanovenia § 700 Obč. zák. (spoločný nájom) § 706 v spojitosti s § 708 Obč. zák. (prechod nájmu bytu).
3. Nájomcom bytu s osobitným režimom prenajímania môže byť iba ten, kto spĺňa predpoklady tohto osobitného režimu. Na uzatvorenie nájomnej zmluvy je potrebný súhlas primátora mesta, ktorý určil aj kritériá na prenajímanie tohto bytu.
4. Byt špecifikovaný v čl. I. tejto zmluvy nestráca povahu bytu s osobitným režimom prenajímania, keď nájomca bytu prestal spĺňať predpoklady určené primátorom mesta, ako predpoklady rozhodujúce pre prenajímanie predmetného bytu.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
2. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
3. Nájomca týmto vyslovene súhlasí so spracovávaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov spoločnosťou Mestský bytový podnik Handlová, s.r.o., pre účely evidencie v informačnom systéme spoločnosti, na evidenciu a vymáhanie pohľadávok. Súhlas je daný na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou, môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať.

Handlovej 12.1.2024

.....
podpis vlastníka

.....
podpis správcu

.....
podpis nájomcu