

Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

a VZN mesta Svidník č. 6/2019 o nájme nájomných bytov v meste Svidník

prenajímateľ: **Mesto Svidník**, ul. Sovietskych hrdinov 200/33, Svidník
v zast. JUDr. Gabrielom Kaliňákom – riaditeľom spoločnosti
SLUŽBYT s.r.o., ul. Karpatská 56, 089 01 Svidník

a

nájomca: **Bc. Mikuláš Bača**

Osoby tvoriace domácnosť nájomcu :

Meno

dátum narodenia

sa dňa 01.01.2024 dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy:

I.

Predmet zmluvy

[1] Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania byt bežného štandardu špecifikovaný v článku I. tejto zmluvy a záväzok nájomcu užívať byt bežného štandardu (ďalej len byt) a uhrádzať prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu, vrátane vyúčtovania úhrad, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve a VZN mesta Svidník o nájme nájomných bytov v meste Svidník č.6/2019.

[2] Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: **byt číslo 10** na 4.nadzemnom podlaží bytového domu vo Svidníku ulica **Karpatská 450/18**. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi túto nehnuteľnosť do užívania **na dobu určitú do 31.12.2026**. Nájom začína dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.

[3] Byt má 1 obytnú miestnosť, kuchyňu, predsieň, kúpeľňu s WC. Celková podlahová plocha bytu je 34,94m². K bytu prislúcha pivnica o ploche 1,10m². V byte sa nachádza vybavenie podľa pasportu bytu, odsúhlaseného oboma zmluvnými stranami.

[4] Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

[5] Byt, vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v stave: **dobrom**. Nájomca sa stavom bytu oboznámil a bez závad v stave spôsobilom na riadne užívanie ho preberá.

II.

Nájomné a úhrady za plnenia

[1] Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a preddavky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktoré tvoria mesačné preddavky /zálohové platby/ a ročné vyúčtovanie úhrad podľa článku III. tejto zmluvy.

[2] Výška nájomného, určená podľa opatrenia MF SR z 23.4.2008 č.01/R/2008, je **86,41 €** mesačne.

[3] Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky podľa predpokladaných nákladov v celkovej výške **98,59 €**.

V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky za:

- ústredné vykurovanie: **39,00 €**
- dodávka teplej vody: **19,85 €**
- dodávku vody z verejných vodovodov a vodárni a odvádzanie odpadových vôd verejnými kanalizáciami: **8,00 €**
- osvetlenie spoločných priestorov: **0,80 €**
- zrážková voda: **1,50 €**
- internet: **9,60 €**
- inkasný poplatok: **0,40 €**
- upratovanie spoločných priestorov: **4,50 €**
- poistenie za obytný dom: **1,54 €**
- spracovanie ročného vyúčtovania úhrad: **0,60 €**
- odplata mandatória podľa zmluvy: **10,80 €**
- splátka úveru za meraciu techniku: **2,00 €**

Spolu [2] nájomné a [3] za služby spojené s užívaním bytu = zálohové preddavky: 185,00 € mesačne.

[4] Nájomné a služby spojené s užívaním bytu **za prvý mesiac**, prvú úhradu, je nájomca povinný zaplatiť najneskôr **v deň podpísania nájomnej zmluvy**, v opačnom prípade s ním nebude uzatvorená nájomná zmluva.

[5] Nájomné, vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, sa platí vždy najneskôr do posledného dňa príslušného mesiaca.

[6] Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania.

[7] Platbu nájomného a úhrad za plnenia je nájomca povinný uhradiť za každý začatý mesiac trvania nájmu v plnej výške podľa článku II. tejto zmluvy.

III.

Vyúčtovanie a kontrola spotreby energií

[1] V termíne najneskôr do 31. mája sa vykoná vyúčtovanie preddavkov za predchádzajúci kalendárny rok.

[2] Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa Čl.II ods.3 je prenájomateľ oprávnený upravovať podľa skutočnej spotreby energií nájomníkom, zistenej v ročnom vyúčtovaní úhrad.

[3] Prenajímateľ je oprávnený obmedziť alebo prerušiť dodávku elektriny

alebo vody nájomcovi, ak nájomca odoberá elektrinu alebo vodu v rozpore s touto zmluvou. Za odber v rozpore so zmluvou sa považuje aj prípad, keď je nájomca v omeškaní s mesačnou úhradou nájomného a preddavkov za služby za obdobie viac ako 3 mesiace pri bytoch bežného štandardu a jeden mesiac pri bytoch nižšieho štandardu a ak si nájomca nesplnil túto svoju povinnosť ani v dodatočnej lehote, ktorú stanovil prenajímateľ v písomnej výzve nájomcovi s upozornením, že dodávka elektriny alebo vody, prípadne oboch, budú prerušené. Prenajímateľ v takom prípade nezodpovedá za prípadné vzniknuté škody.

Dodávka elektriny a vody budú opätovne obnovené bez zbytočného odkladu po preukázaní zaplatenia dlžnej sumy, s ktorou bol nájomca v omeškaní. Prenajímateľ bude nájomcovi účtovať náklady za znovupripojenie dodávok energií podľa platného cenníka a nájomca sa zaväzuje tieto náklady v stanovenej lehote uhradiť.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

[1] Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných zálohových úhrad v platobnom výmere k bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia MF SR, resp. iných orgánov pri stanovovaní cenových predpisov, dôvod vyplývajúci zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo z vývoja inflácie, ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo v prípade, ak výška zálohových platieb vlastníka bytu nepostačuje na úhradu jeho ročných nákladov na byt. Nájomca bytu môže požiadať o zmenu preddavkových platieb vždy, keď dôjde k zásadným zmenám v byte, k zmene počtu osôb v byte, prípadne keď predpokladá zmenu spotreby a pod.

[2] Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi **oznámiť** skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. Týmito skutočnosťami sú najmä **zmena počtu osôb**, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

[3] Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje že byt od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie.

[4] Nájomca je oprávnený a povinný užívať byt iba na bývanie.

[5] Nájomca má výslovný zákaz prenajímať byt tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti oprávňuje prenajímateľa k výpovedi nájmu bytu.

[6] Nájomca je povinný odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s ohľadom na bežné opotrebenie.

[7] Právo užívať byt majú iba osoby ohlásené vlastníčkovi bytu. Bez súhlasu vlastníka nemôže nájomca ubytovávať iné osoby.

[8] Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom užívania bytu, alebo inou jeho činnosťou, okrem škôd vzniknutých s ohľadom na bežné opotrebenie.

[9] Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§687 ods. 2 OZ). Zoznam drobných opráv, ktorých náklady uhrádza nájomca

je uvedený v Prílohe č.1 nariadenia vlády SR č. 87/995 Z.z.- zoznam je prílohou k tejto zmluve. Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 OZ).

[10] Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods.3 veta prvá OZ).

[11] Nájomca sa zaväzuje bez súhlasu prenajímateľa nevykonávať žiadne stavebné úpravy, iné podstatné zmeny v byte, osadzovanie vonkajších predmetov na fasádu, na balkóny a okná bytového domu a to najmä držiaky na satelit, držiaky na sušenie prádla a iné predmety, prevrtávanie okien a fasády, a to ani na svoje náklady (§ 694 OZ).

[12] Nájomca je povinný strpieť a umožniť správcovi, respektíve jeho zamestnancom vstup do bytu za účelom kontroly stavu bytu. Nájomca je povinný vždy na výzvu prenajímateľa-vlastníka bytu umožniť vstup do bytu.

[13] Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok bytového domu, resp. Ubytovací poriadok. Nájomca prehlasuje že je z domovým poriadkom riadne oboznámený a informovaný že domový poriadok je vyvesený na verejne prístupnom mieste (nástenka, tabuľa, vitrína).

[14] Za veci vnesené do bytu nesie zodpovednosť výlučne nájomca.

V.

Právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy - predĺženie doby platnosti nájmu

[1] Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť najviac na tri roky, ak

- a) nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v nájomnej zmluve, VZN mesta Svidník č. 6/2019 a príslušných zákonov,
- b) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa nájomnej zmluvy, tohto nariadenia a ustanovenia §711 ods.1 Občianskeho zákonníka,
- c) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi.

[2] Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

- a) nie je vyšší ako triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení,
- b) nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.

[3] Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená, resp. platnosť nájomnej zmluvy predĺžená najviac na 1 rok aj v tom prípade, ak na vzniknuté nedoplatky súvisiace s nájmom bytu sa s nájomcom uzatvorí Dohoda o uznaní dlhu podľa § 558 Občianskeho zákonníka a o spôsobe jeho zaplatenia

(splátkový kalendár). Ak nájomník nedodrží dohodnutý splátkový kalendár, nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie prenajímateľ nepredĺži.

[4] Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená aj s osobou, ktorá prestala spĺňať podmienky na pridelenie nájomného bytu podľa nájomnej zmluvy, tohto nariadenia a príslušných právnych predpisov najviac na obdobie jedného roka. V prípade, že počas trvania plynutia jednoročnej nájomnej zmluvy nájomca opäť splní podmienky na poskytnutie nájomného bývania podľa nájomnej zmluvy, tohto nariadenia a príslušných právnych predpisov, musí byť posudzovaný ako nový žiadateľ o nájomné bývanie v meste Svidník.

[5] Nájomná zmluva sa opakovane uzatvorí, resp. jej platnosť predĺži formou písomného dodatku k platnej zmluve, podpísaného oboma zmluvnými stranami, z ktorého bude zrejmé, kedy je dodatok uzatvorený a do akej doby sa nájom bytu predlžuje.

VI.

Dohoda o finančnej zábezpeke (platí iba pre byty bežného štandardu)

[1] Podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy v zmysle článku 5 odsek 10 VZN mesta Svidník č.6/2019 je zloženie finančnej zábezpeky vo výške šesť mesačného nájomného a to v lehote najviac 15 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.

[2] Nájomca preukáže splnenie tejto povinnosti pred uzatvorením nájomnej zmluvy predložením dokladu Mestského úradu vo Svidníku o zložení finančnej zábezpeky. Bez predloženia tohto dokladu nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy k bytu.

[3] Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy už zložená finančná zábezpeka sa bezodkladne vráti. Nájomníkovi sa vráti finančná zábezpeka po právoplatnom ukončení nájomného vzťahu k bytu na základe vyjadrenia spoločnosti SLUŽBYT, s.r.o. Svidník o výške nedoplatku na úhradách nájomného a za služby spojené s užívaním bytu a to po vykonaní ročného vyúčtovania úhrad za byt v mesiaci máj nasledujúceho kalendárneho roka.

[4] Finančná zábezpeka podľa článku VI slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a na úhradu odstránenia poškodenia užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie mesto na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná zábezpeka bude použitá na účely podľa tohto odseku.

VII.

Ochrana osobných údajov

[1] Nájomca bol pri podpise nájomnej zmluvy riadne oboznámený so svojimi právami pri spracúvaní osobných údajov a podmienkami ochrany jeho osobných údajov v zmysle GDPR a to písomnou formou osobitným listinným dokumentom. Podmienky a zásady ochrany osobných údajov sú taktiež zverejnené na webovej stránke spoločnosti SLUŽBYT, s.r.o. ako aj v priestoroch sídla tejto spoločnosti.

VIII. Ukončenie nájmu

[1] Nájom bytu sa končí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, písomnou výpoveďou, alebo uplynutím doby nájmu.

[2] Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.

[3] Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov taxatívne vypočítaných v § 711 Občianskeho zákonníka.

[4] Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. 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] Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

[6] Nájomca nájomného bytu v zmysle článku 5 ods.14 VZN mesta Svidník č. 6/2019 nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať.

[7] Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú

Vo Svidníku, dňa 01.01.2024

.....
(za prenajímateľa)

.....
(podpis nájomcu)