

Zmluva o nájme nájomného bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka
a zákona č.443/2010, z 26.októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
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

Nájomcom:	Mária Reichmanová	Handlová	
	Meno a priezvisko	adresa bydliska	dát.narodenia
Nájomcom:	Henrich Reichman	Handlová	
	Meno a priezvisko	adresa bydliska	dát.narodenia

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania **2** izbový byt č. ... na **1** poschodí v dome súpisné číslo na ulici číslo v obci Handlová, jedná sa o byt, ktorý bol postavený s podporou štátu v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. z 26.10.2010 , o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (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 **I.** kategórie.
3. Byt pozostáva z **2** obytnej (ých) miestností, kuchyne, kúpeľne a **2** vedľajšej (ích) miestnosti (predsieň, WC).
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 sa oboznámil dňa **16.1.2015** v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa **16.1.2015** vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú od: 1.2.2024 do: 31.1.2027** s možnosťou predĺženia doby nájmu vždy na ďalšie tri roky, pri splnení podmienok nájmu v zmysle zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní č.443/2010 §12 odst. 3 a nariadením mesta pre tento typ bytu postupne až po dobu 30- tich rokov, o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, musí písomne požiadať prenajímateľa bytu , najneskôr mesiac pred uplynutím doby nájmu s podmienkou, že nemá dlh na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu, má vloženu finančnú zábezpeku v plnej výške a príslušnými potvrdením o mesačnom príjme žiadateľa a osôb s ním bývajúcich a spĺňa podmienky zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní č.443/2010 §12 odst.4

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 107,62 € 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 175,29 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 282,91 €.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne, a to v termíne do 25.dňa kalendárneho mesiaca - 1 mesiac dopredu.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať (príloha k nájomnej zmluve).
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. Nájomca v zmysle zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní č.443/2010 §12 odst.7 zložil peňažnú zábezpeku vo výške **1 075,48 €**, - vložená iba časť FZ ktorá zodpovedá cca. šesťmesačnej platbe nájomného a služieb spojených s užívaním predmetného bytu, na samostatný účet, č. **2062149651/0200** ktorý bol zriadený na tento účel .
Finančná zábezpeka sa použije na:
 - a. Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
 - b. Úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 - c. Úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu.
 - d. Iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu, po prerokovaní a súhlase vlastníka Mesto Handlová
9. 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.
10. 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 € v jednotlivom prípade) v súlade s nariadením 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 .

V. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov (výslovne vymenovaných v § 711 odst.1) Občianskeho zákonníka.
4. 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.
5. 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 zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude považovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
6. V prípade skončenia nájmu sa nájomcovi peňažná zábezpeka vráti do 3 dní, pokiaľ si povinnosti spojené s uhrádzaním nájmu a služieb riadne plnil počas doby nájmu, a nevznikol mu žiadny nedoplatok spojený s užívaním bytu.
7. Nájomca nájomného bytu po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
2. Nájomca týmto vyslovne 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.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Handlovej dňa 12.1.2024

.....
podpis vlastníka

.....
podpis správcu

.....
podpis nájomcov

Oznámenie nájomcu bytu o prijatí ďalšej osoby do bytu

Nájomcom:	Mária Reichmanová	Handlová	
	Meno a priezvisko	adresa bydliska	dát.narodenia
Nájomcom:	Henrich Reichman	Handlová	
	Meno a priezvisko	adresa bydliska	dát.narodenia

Ako nájomcovia bytu uvedeného vyššie Vám oznamujeme, že dňa **12.1.2024** sme prijali do prenajatého bytu nasledovné osoby :

René Reichman - syn

(meno a priezvisko, príbuzenský vzťah).

Správca - MsBP Handlová s.r.o.

Podpis nájomcu - ov

Príloha k nájomnej zmluve