

Zmluva o nájme obecného bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka
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**

a

Nájomcom: **Nemocnica AGEL Handlová s.r.o.
SNP č. 26, 972 51 Handlová
IČO 36339865 DIČ 2021911397**

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ - vlastník domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania 1 izbový byt č. **202** na III. poschodí v dome súpisné číslo 70 na ul. SNP č.34 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 I. kategórie.
3. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti , kuchyne, kúpeľne a 1 vedľajšej miestnosti (predsieň.).
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 22.10.2019 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom 22.10.2019 vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma byt špecifikovaný v článku I. tejto zmluvy na dobu **určitú 1.11.2023-31.10.2025** s možnosťou predĺženia na dobu trvania pracovného pomeru.

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 36,32 € 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 106,51 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 142,83 € .
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne dopredu, a to v termíne do 25.dňa kalendárneho mesiaca.

4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa menia 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 5 a 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. 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.
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:
 - a. preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní od ukončenia reklamácií, doba na vybavenie reklamácií je 30 dní od dňa doručenia vyúčtovania.
 - b. nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi najneskôr do 60 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.

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 len z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 ods.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.

VI.

Osobitné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy o nájme berú na vedomie, že byt, ktorý je predmetom prenájmu špecifikovaný v článku I tejto zmluvy je bytom s osobitným režimom prenájmania (slodáreň), čo vyplýva z LV v objekte číslo súpisné _70_ na pozemku parcelné číslo _1073_ v kat. území Handlová, takýto režim zdieľa.
2. Vzhľadom na osobitný režim prenájmania dojednali účastníci tejto zmluvy nasledovné dojednanie :

- a. počas trvania účinnosti tejto nájomnej zmluvy nie je možné aplikovať na účastníkov (nájomca) 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 kritéria 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. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
4. 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.

V Handlovej 19.2.2024

prenajímateľ - vlastník

správca

nájomca