ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ: **Mesto Skalica**
v zastúpení mandatárom, na základe mandátnej zmluvy:
Služby a Správa s.r.o.
Prevádzka Skalica
Mallého 977/58, 909 01 Skalica
zast.: PhDr. Mgr. Bronislav Vosátko MBA, konateľ spoločnosti
IČO: 45391157 IČ DPH: SK2022987307
bankové spojenie: SK7656000000009695893001
zapísané v OR MS v Bratislave III, vlož. č. 62954/B, odd.: Sro

a

Nájomca: **Pavel S P R U Š A N S K Ý**

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme bytu:

Čl. I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. **12** na **prízemí** domu č. **2649/18 na ul. Lúčky v Skalici, rozloha bytu 58,09 m².**
2. Byt má **2** obytné miestnosti a príslušenstvo, ktoré tvorí: **kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, balkón** a vybavenie bytu: kuchynská linka, plastové okná, vaňa, umývadlo. Vybavenie bytu je opotrebované bežným užívaním. Byt má ústredné kúrenie napojené na domovú odovzdávaciu stanicu tepla .
3. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Byt, vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdá nájomcovi v tomto stave: viď „Zápisnica o prevzatí bytu“.
5. Domácnosť nájomcu netvoria žiadne spoločne posudzované osoby.

Čl. II. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to od **1. júna 2024 do 31. mája 2026.**

Čl. III. Platobné dojednania

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného určená v zmysle Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov za užívanie bytu je **174,27 € mesačne** /“viď Evidenčný list“/ vrátane fondu opráv.
3. Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške **100,01 €.** V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky za:

- teplo na vykurovanie	62,13 €
- teplo na ohrev TÚV	16,49 €
- vodné a stočné	11,62 €
- STA	0,27 €
- osvetlenie spoločných priestorov	1,05 €
- vodné-stočné TV	2,66 €
- poplatok PRVN	0,65 €
- zrážková voda	0,54 €
- upratovanie	4,60 €

4. Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca v celkovej mesačnej výške **274,28 €.**
5. Prenajímateľ rozúčtuje skutočné náklady za poskytované plnenia na jednotlivé byty v dome nasledovne:

- **dodávka tepla a teplej úžitkovej vody –** rozpočítavanie množstva dodávaného tepla na vykurovanie a rozpočítavanie množstva dodávaného tepla na prípravu teplej úžitkovej vody vykoná správca v súlade s platnou legislatívou. Rozpočítavanie množstva dodávaného tepla na vykurovanie, kde sú namontované pomerové rozdeľovače tepla v jednotlivých bytoch sa vykoná v súlade s platnou legislatívou,

- **dodávka vodného a stočného** podľa pomeru hodnôt nameraných pomerových meradiel v bytoch k hodnote nameranej na fakturačnom meradle. Kde nie sú v bytoch nainštalované pomerové meradlá spotreby podľa počtu osôb,
- **dodávka vodného a stočného do TÚV** podľa pomeru hodnôt nameraných pomerových meradiel v bytoch k hodnote nameranej na fakturačnom meradle,
- **poplatok za rozúčtovanie PRVN** podľa platného cenníka rozúčtovateľa PRVN,
- **osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu** podľa počtu osôb v bytoch,
- **obstaranie príjmu televízneho signálu** podľa počtu bytov v dome,
- **zrážková voda** podľa plochy bytu,
- **ďalšie služby a plnenia** na ktorých sa prenajímateľ s nájomcami dohodne.

6. Nájomné, vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi najneskôr do 25.-teho dňa každého príslušného mesiaca .
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky do doby splatnosti, t. j., do dvadsiateho piateho dňa každého príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania, v zmysle ustanovení § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a nasl. vykonávacích predpisov.
8. Prenajímateľ najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vykoná ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu v zmysle platných cenových predpisov.
9. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi preplatok zistený vyúčtovaním.
10. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením povinností podľa ods. 8 je povinná zaplatiť platbu z omeškania v zmysle platných zákonných ustanovení.
11. Nájomca je povinný najneskôr v deň podpísania tejto nájomnej zmluvy vložiť v hotovosti do pokladne prenajímateľa Mesta Skalica finančnú zábezpeku vo výške šesťnásobku nájomného dohodnutého v článku II. odst. 2 tejto zmluvy.
12. Finančná zábezpeka bude občanovi, ktorému je pridelený nájomný byt (nájomcovi), vrátená v lehote do tridsiatich dní od ukončenia nájomnej zmluvy. V prípade vzniknutých nedoplatkov na nájomnom a poskytovaných službách a vzniknutých poškodení užívaného nájomného bytu, bude finančná zábezpeka znížená o tieto nedoplatky a náklady na opravu poškodení užívaného nájomného bytu. Finančná zábezpeka v týchto prípadoch bude vrátená nájomcovi do desiatich dní od vystavenia potvrdenia správcu bytového fondu o vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu.

Čl. IV. Práva a povinnosti

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení.
2. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v odseku 1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
3. Nájomca je povinný ihneď oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu, poruchy meradiel a pod.
4. Nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe, §12 ods. 1 písm. k) zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca bytu súhlasí so spracovávaním a poskytovaním jeho osobných údajov prenajímateľom bytu v oblastiach vyplývajúcich len z nájmu bytu v zmysle ustanovení zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení.
6. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok § 12 ods. 4 zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní z 26.10.2010 v znení neskorších predpisov, a to: ak príjem nájomcu k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nie je vyšší ako štvornásobok životného minima podľa § 22 ods. 3 písm. a) alebo nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c).
   O možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca vlastníkom bytu informovaný tri mesiace pred termínom ukončenia nájmu bytu.

7. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Čl. V. Záverečné ustanovenia

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú a končí dňom **31. mája 2026.**
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu písomnou formou.
3. Nájom bytu môže byť ukončený aj dohodou oboch zmluvných strán.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 261/2001 Zb., ktorým sa menia a dopĺňajú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. Nájomca je povinný odovzdať byt vymaľovaný hygienickým náterom, uprataný a čistý. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
   a/ Nájomca je v zmysle § 5 nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. (k § 687 od. 2 Občianskeho zákonníka) v platnom znení povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené (príloha č. 1 tejto zmluvy). Nájomca sa zaväzuje, že sa bude o byt, ktorý má v nájme na základe tejto Zmluvy, riadne starať.
   b/ Ak nájomca nezabezpečí včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení na vlastné náklady a nájomca je povinný následne uhradiť vzniknuté náklady prenajímateľovi.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
7. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom po jednom vyhotovení obdrží prenajímateľ, nájomca a Mesto Skalica ako vlastník bytu.

V Skalici, dňa 31.5.2024

_____ /p r e n a j í m a t e ľ /

_____ /n á j o m c a /