



ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z.n.p. a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v z.n.p.

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ: **Mesto Sliač**, Letecká 1, 962 31 Sliač, IČO: 00320277, DIČ: 2021339397
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomcom: 1. **Kvačkaj Ján**, narodený
2. **Kvačkajová Beáta**, narodená

Sliač

zmluvné strany Mesto Sliač na jednej strane (ďalej len „prenajímateľ“) a Kvačkaj Ján a Kvačkajová Beáta na strane druhej (ďalej len „nájomca“) uzatvárajú túto:

Zmluvu o nájme bytu:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. **07** nachádzajúci sa v bytovom dome so zvláštnym určením na ulici **Rybárska č. 31**, katastrálne územie Rybáre, zapísaný na liste vlastníctva 877, parcela č. 1262/3, súpisné č. **1048**. Byt sa nachádza na II. poschodí tohto bytového domu, pozostáva z 3 – och obytných miestností a príslušenstva bytu a to kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC.

Čl. II

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie bytu na bývanie. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca užíval byt výlučne na tento účel.

Čl. III

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy a v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a Občianskeho zákonníka.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, výlučne však po predchádzajúcom písomnom vyrozumení nájomcu a za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
3. Prenajímateľ výslovne zakazuje nájomcovi dať tento byt do podnájmu alebo do bezodplatného užívania akejkoľvek inej tretej osobe (mimo osôb tvoriacich domácnosť nájomcu podľa tejto zmluvy).
4. Prenajímateľ tiež výslovne zakazuje akékoľvek stavebné zmeny, zásahy v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať byt podľa článku I. tejto zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom k obvyklému užívaniu a zároveň sa zaväzuje na vlastné náklady v spôsobilom stave tento byt aj udržiavať.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady odstraňovať vady a vykonávať iné opravy v byte mimo drobných opráv bytu a bežnej údržby bytu v zmysle Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.

Čl. IV Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať byt iba na dohodnutý účel (Čl. II).
2. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v dome (Čl. I bod 1).
3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok resp. pravidlá spolunažívania v dome a nočný klud.
4. Nájomca sa zaväzuje, že nedá byt do podnájmu tretej osobe podľa § 706 Občianskeho zákonníka a tento byt nemôže byť ani premetom výmeny medzi nájomcami.
5. Nájomca je povinný do 30 dní nahlásiť Mestskému úradu Sliac každú zmenu v počte osôb spolu s ním užívajúcich byt.
6. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu v plnej výške.
7. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt a zariadenia v byte v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
8. Nájomca je oprávnený užívať predmetný byt s nasledovnými osobami tvoriacimi domácnosť nájomcu:
9. Ubytovanie iných ako v bode 8. uvedených osôb je možné len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, inak sa považuje za porušenie zmluvných povinností.

Čl. V Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie do **31.07.2027**.

Čl. VI Odovzdanie bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania dňa 1.08.2024 a to v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca berie na vedomie a podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že po skončení nájmu nemá nárok na bytovú náhradu v zmysle ust. par. 712 a násl. Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu.
4. Nájomca preberá byt spôsobilý k okamžitému nasťahovaniu a užívaniu, čo podpisom tejto zmluvy potvrdzuje.
5. K fyzickému odovzdaniu bytu nedochádza, keďže nájomca tento byt užíval už pred podpisom tejto nájomnej zmluvy na základe inej nájomnej zmluvy ktorá skončila platnosť a účinnosť uplynutím času.

Čl. VII Nájomné

1. Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **191,06 €, slovom jedenstodeväťdesiatjeden eur a šesť centov** mesačne. Úhrada nájomného a služieb s užívaním bytu bude nájomca platiť na číslo účtu: **IBAN SK48 0200 0000 0020 2362 8991**, variabilný symbol: **10483107**. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada služieb spojených s užívaním bytu – dodávka tepla, ohrev teplej vody, dodávka studenej vody, spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch, poplatok za prenájom kontajnerov, poplatok za odvod dažďovej vody. Tieto bude nájomca platiť zálohovo na základe platného mesačného zálohového predpisu spolu s predpísaným nájomným.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dojednané nájomné a platby za služby podľa bodu 1. tohto článku vždy najneskôr do 10. dňa mesiaca v danom mesiaci, za ktorý sa nájomné platí.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že pri ukončení nájmu vykonajú vyúčtovanie prípadne vzniknutých škôd počas nájmu v byte a zrealizujú tomu zodpovedajúce finančné vyrovnanie, v súlade so zaplatenou kauciou a konečnou výškou škôd.
4. Zmluvné strany tiež prehlasujú, že pri ukončení nájmu vykonajú vzájomný odpočet všetkých meračov a zrealizujú tomu zodpovedajúce vzájomné finančné vyrovnanie, v súlade s preddavkovými platbami a končeným stavom meračov.
5. Výška mesačného zálohového predpisu sa v prípade, že dôjde ku zmene cien energií rozhodujúcich pre výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu zmení od 01. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene. Nájomca sa zaväzuje túto zmenu akceptovať. V prípade, že nedôjde k akceptovaniu zmeny výšky zálohových platieb je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď z nájmu.

Čl. VIII Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať :
 - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu, alebo ak napriek písomnej výzve porušuje domový poriadok, resp. pravidlá spolunažívania v dome,
 - b) ak nájomca o viac ako tri po sebe idúce mesiace mešká s platením nájomného,
 - c) ak nájomca porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - d) ak nájomca dá byt do podnájmu,
 - e) v prípade splnenia bodu 5. článku VII. tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať:
 - a) ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie
 - b) ak prenájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy
3. V prípade vypovedania zmluvy podľa bodu 1 písm. a) až e) a bodu 2 tohto článku je výpoveď platná odo dňa nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady (ubytovanie, prístrešok) po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
5. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musí mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

Čl. IX Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
 - a) nájomca požiadal prenájomcu o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr **tri mesiace** pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tejto zmluve, Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Sliač týkajúceho sa nájomných bytov v Meste Sliač a príslušných zákonov,
 - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenájomcu podľa tejto zmluvy, VZN a ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenájomcu.
2. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená za splnenia podmienky podľa ustanovenia bodu 1. tohto článku ako aj za splnenia podmienky neprekročenia mesačného príjmu štvornásobku životného minima domácnosti k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roka, prípadne priemeru súčtu za obdobie ostatných troch rokov trvania nájmu.
3. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená v prípade splnenia všetkých podmienok podľa tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov opäť len v súlade s ust. § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
4. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená najviac na 1 rok aj v tom prípade, ak na vzniknuté nedoplatky súvisiace s nájomom 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 prenájomca nepredĺži.
5. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená aj s osobou, ktorá prestala spĺňať podmienky na pridelenie nájomného bytu podľa tejto zmluvy, VZN mesta Sliač 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 tejto zmluvy, VZN Mesta Sliač a príslušných právnych predpisov nemusí byť posudzovaný ako nový žiadateľ o nájomné bývanie v Meste Sliač.

Čl. X Dohoda o finančnej zábezpeke

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška finančnej zábezpeky predstavuje výšku šesťmesačného nájomného.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že eviduje v účtovníctve finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, ktorá bola zložená nájomcom na základe Zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu zo dňa 22.7.2009.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak vznikne potreba čerpania finančnej zábezpeky na účel, na ktorý bola zložená je prenájomca oprávnený požadovať jej doplnenie do pôvodnej výšky, t.j. šesť mesačného nájomného podľa dohodnutého splátkového kalendára. Splátkový kalendár vyhotoví prenájomca bez zbytočného odkladu po tom, ako vznikla potreba čerpať finančnú zábezpeku a doručí ho nájomcovi do vlastných rúk. Prvá splátka nesmie byť splatná skôr ako prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola finančná zábezpeka čerpaná v súlade s bodom 3 tohto článku. Nedoplatenie finančnej zábezpeky podľa splátkového kalendára sa považuje za porušenie zmluvných povinností.

Čl. XI Osobitné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa primerane použijú príslušné ustanovenia občianskeho práva.
3. Strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, budú riešené pred Rozhodcovským súdom Slovenskej obchodnej a priemyselnej komory v Bratislave podľa jeho základných vnútorných právnych predpisov. Strany sa podrobia rozhodnutiu tohto súdu. Jeho rozhodnutie bude pre strany záväzné.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený domáhať sa rozhodnutia sporu začatého na základe jeho návrhu aj na všeobecnom súde. V takom prípade sa podaním návrhu na všeobecný súd ruší platnosť tejto rozhodcovskej doložky pre tento konkrétny spor.
5. Uzatvorenie tejto zmluvy je opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy podľa ustanovenia § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom dva obdrží prenájomca – správca, jeden nájomca.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia prenájomcom.

V Sliaci, 10.7.2024

V Sliaci, 10.7.2024

Prenajímateľ

SLIAČ

Nájomca