

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa §12 Zákona 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a podľa §685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Mesto Detva zastúpené BYTES, s.r.o.,
so sídlom: Bottova 1, 962 12 Detva
zastúpená: Ing. Jánom Budáčom – konateľom spoločnosti
bankové spojenie: VÚB Detva
č.účtu: SK86 0200 0000 0012 3435 0753
IČO: 319805

a

Nájomca: Marcela Oláhová, Pavel Oláh

nar. :

nar.:

bytom:

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 2 - izbový byt č. 5, nachádzajúci sa na prízemí obytného domu na ulici Štúrova 68 súpis. č. 831 v Detve (ďalej len „byt“).

II. Opis bytu

1. Byt je vykurovaný diaľkovo a pozostáva z 2 obytných miestností, vrátane obytnej kuchyne 1
2. Príslušenstvom bytu je pivnica č. 5
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu a z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je uvedená v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Vybavenie a zariadenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné.

III. Doba nájmu

Nájom bytu vzniká od: 01.11.2024 a uzatvára sa na dobu do: 31.01.2025

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Základné mesačné nájomné za užívanie bytu je uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „preddavky na plnenia“) určí nájomcovi prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok. V roku je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky na plnenia v celkovej výške podľa evidenčného listu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť za bežný kalendárny mesiac. Nájomné a preddavky na plnenia sú splatné do posledného dňa bežného kalendárneho mesiaca.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ako sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, čo platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové. V prípade, že základné nájomné nedosahuje maximálnu výšku nájomného určeného právnym predpisom, je prenajímateľ oprávnený kedykoľvek nájomné zvýšiť až do výšky maximálne nájomného.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte).
8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 31. mája nasledujúceho roka.
10. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
11. Nedoplatky alebo preplatky z vyúčtovania je prenajímateľ oprávnený kompenzovať so stavom na konte nájomníka.

V.

Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu vlastníka (prenajímateľa), a to ani na svoje náklady.
10. V prípade, že zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu, prenajímateľ nepožaduje uvedenie bytu do pôvodného stavu.
11. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
13. Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome, na výstavbu ktorého bol vlastníkovi domu poskytnutý úver, ktorý je vlastníkom domu povinný splácať v lehote 30 rokov. Nájomca berie na vedomie, že počas lehoty splatnosti úveru nemôže nadobudnúť predmetný byt do vlastníctva.
14. Pri dodržaní ustanovení čl. IV. bod 4 a 10, čl. V. bod 17 tejto nájomnej zmluvy prenajímateľ je oprávnený podpísať novú nájomnú zmluvu.
15. Pri porušení ustanovení čl. IV. bod 4 a 10, čl. V. bod 17 tejto nájomnej zmluvy prenajímateľ nie je povinný podpísať novú nájomnú zmluvu.
16. Nájomca je povinný počas lehoty trvania nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.
17. Nájomca počas trvania nájomnej zmluvy spĺňa podmienky podľa §12 Zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, nesplnenie podmienok uvedených v §12 uvedeného zákona je dôvod na ukončenie nájmu zo strany prenajímateľa.
18. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v Zákone 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

VI.

Osobitné ustanovenia

1. Dolu podpísaný nájomca súhlasí s vykonateľnosťou notárskej zápisnice, ktorá bude prílohou tejto zmluvy, ako aj s príkazom na vyst'ahovanie z tohoto bytu, tak ako je to ustanovené v notárskej zápisnici. Notárska zápisnica sa uzatvára len pri prvom podpísaní nájomnej zmluvy na nájomný byt, nie pri opakovanom.
2. Náklady súvisiace s podpísaním notárskej zápisnice si hradí nájomca.
3. Náklady súvisiace so zapojením elektriny a plynu do bytu si hradí nájomca.
4. Nájomca pristupuje k podpisu nájomnej zmluvy na základe podpísanej dohody o finančnej zábezpeke vo výške 6-mesačného nájomného, medzi prenajímateľom a nájomcom. Tento bod platí pri uzavretí v poradí prvej zmluvy o nájme bytu, nie pri opakovanom.

VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Výpovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.
5. Prenajímateľ v lehote min. 3 mesiace pred ukončením doby nájmu podľa čl. III. tejto nájomnej zmluvy vyzve nájomcu o predloženie potrebných dokladov na podpísanie novej nájomnej zmluvy, ak nájomca nepredloží požadované doklady nebude s ním podpísaná nová nájomná zmluva a z bytu sa bude musieť vyst'ahovať.
6. Ak nájomca chce ukončiť nájom bytu podľa čl. VII. bod 1. musí to minimálne 3 mesiace pred ukončením oznámiť prenajímateľovi.
7. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
8. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

9. V prípade, ak nájomca nebude mať platnú nájomnú zmluvu, prenajímateľ je oprávnený požiadať príslušný súd o rozhodnutie na vypratanie z bytu.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán, ustanovenia článku IV ods. 6, 7 a 8 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Zákona 443/2010.
3. Zmluva sa prvýkrát vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie, nájomca jedno vyhotovenie a dve vyhotovenia ostávajú u notára.
4. Zmluva pri opakovanom uzatváraní sa vyhotovuje len v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.
5. Zápisnica o prevzatí a odovzdaní bytu sa pri opakovanom uzatváraní nájomnej zmluvy nevyhotovuje.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, pred jej podpisom ju prečítali, porozumeli jej obsahu, že vyjadruje ich slobodnú vôľu, že bola urobená určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za prípadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojim podpisom.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť od
8. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že odo dňa do dňa účinnosti tejto zmluvy sa obe riadili jej ustanoveniami, čím obom vznikli všetky práva a povinnosti z nej vyplývajúce.

V Detve dňa

V.I.

.....

prenajímateľ

Ing. Ján Budáč

V.I.

.....

nájomca

Marcela Oláhová, Pavel Oláh

Prílohy: Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt.
Zápisnica o prevzatí a odovzdaní bytu.