

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ:

Mesto Zvolen
so sídlom: Námestie slobody č. 22, 960 01 Zvolen
bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Zvolen
číslo účtu-IBAN: SK63 0200 0000 0000 1962 8412
BIC/SWIFT: SUBASKBX
IČO: 00 320 439
(ďalej prenajímateľ)

Zastúpené správcom: v:sprav s.r.o., Horná 54, 974 01 Banská Bystrica
zastúpené: Tomáš Švarc
IČO: 31 644 074
(ďalej správca)

Nájomca:

Ing. Tomáš Grünfeld nar. **xxxxxxx**
(ďalej nájomca)
bytom xxxxxx, xxxxx

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ - vlastník domu, bytu, prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo **x** na **x. NP** v dome číslo **xxxx** na ulici **Novozámocká** vo **Zvolene** na dobu **u r č i t ú** do **28.02.2023**
2. Predmet rozsahu a užívania, výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu je špecifikovaný predpisom úhrad za užívanie bytu.
3. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo, má nájomca právo užívať spoločné priestory.
4. Byt pozostáva z **jednej** obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu **36,83** m².
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti zástupcu správcu.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu zahŕňa opis stavu bytu a jeho príslušenstva.

Článok II. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného je určená podľa § 1 Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia Ministerstva financií SR z 25.septembra 2008 č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa Opatrenie Ministerstva financií SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú špecifikované predpisom úhrad za užívanie bytu.
3. **Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne a to v termíne do 20-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa: číslo účtu - IBAN: SK85 0900 0000 0004 0131 7834, BIC/SWIFT: GIBASKBX v SLSP a.s. Zvolen.**

4. 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 vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Ročnú výšku úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a o odplate za ústredné (dial'kové) vykurovanie a za dodávku vody, prenajímateľ určí v znení platných právnych predpisov a smerníc.
6. Prenajímateľ má právo zmeniť výpočet nájomného, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci z počtu osôb, zmeny právnych predpisov 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 zaslaním nového predpisu úhrad za užívanie bytu.
7. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
8. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa a správcu na vykonanie zmeny. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, v zmysle platných právnych predpisov.
9. Prenajímateľ zašle ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30-tich dní po obdržaní vyúčtovania od správcu bytového domu. Podľa výsledkov vyúčtovania: preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania na účet uvedený v bode 3 tohto článku tejto zmluvy.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať domový poriadok, s ktorým sa pred podpisom tejto zmluvy oboznámil.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať nájomný byt do podnájmu iným osobám, uskutočniť výmenu bytu bez schválenia prenajímateľom. Porušenie týchto povinností sa považuje za jeden z dôvodov pre výpoveď z nájmu bytu.
4. **Nájomca je povinný drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou vykonávať na vlastné náklady v zmysle Nariadenia vlády SR č.87/1995Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.**
5. Nájomca je uzrozumený s tým, že v predmete nájmu nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné ani rekonštrukčné práce a akékoľvek dispozičné zmeny ani iné zásahy, pri ktorých by došlo k porušeniu. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu s prihliadnutím na primerané opotrebenie.
6. Nájomca je uzrozumený s tým, že v predmete nájmu nesmie realizovať montáž sušiacich na bielizeň na okná (okenné rámy) bytu a spoločných priestorov, montáž satelitných prijímačov na fasádu bytového domu, ani nesmú vykonať žiadny zásah, pri ktorom dôjde

k porušeniu strechy, okien (okenných rámov), fasádneho tepelnoizolačného obkladu a jeho povrchovej úpravy na bytovom dome.

7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a požiarne opatrenia v byte aj v bytovom dome, inak zodpovedá za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti.
8. Porušenie ustanovení uvedených v tomto článku zmluvy bude dôvodom na výpoveď nájomnej zmluvy, prípadne nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva.
9. V zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 142/2009 bod B **nájomca súhlasí** s tým, aby dlžná suma vo výške min. dvojnásobku mesačného nájomného, bola zverejnená na úradnej tabuli mesta v rozsahu: meno priezvisko, bydlisko a výška dlžnej sumy do doby jej zaplatenia. Súhlas nie je možné odvolať a dáva sa na dobu, pokiaľ bude nájomca dlhovať dlžnú sumu.
10. V súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, dáva nájomca správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve, v informačnom systéme správcu, za účelom zabezpečenia výkonu správy, t.j. nájmu a plnení spojených s užívaním bytu. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy. Nájomca dáva svoj súhlas na dobu platnosti nájomnej zmluvy. Zmenu uvedených osobných údajov je nájomca povinný bezodkladne oznámiť správcovi. Nájomca berie na vedomie, že Správca spracúva osobné údaje v mene Mesta Zvolen.

Článok IV. Doručovanie

1. Prenajímateľ Mesto Zvolen, v zast. správcom v: sprav s.r.o. doručuje písomnosti spravidla poštou, alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú adresát uviedol.
2. Povinnosť prenajímateľa doručiť adresátovi písomnosť **doporučeným listom** je splnená, akonáhle pošta písomnosť doručí. Ak nebol adresát zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospelej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo dome, ak je ochotná zaobstarať odovzdanie písomnosti. Ak nemožno písomnosť ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte a adresát sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď bola prenajímateľovi vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
3. Povinnosť prenajímateľa doručiť písomnosť **do vlastných rúk** je splnená:
 - a) pri doručovaní písomnosti adresátovi akonáhle jej prevzatie písomne potvrdí,
 - b) pri doručovaní poštou, ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomení, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, keď bola zásielka vrátená prenajímateľovi, za deň doručenia, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí: uplynutím dohodnutej doby nájmu, písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

2. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu pred skončením doby určitej, podľa osobitných predpisov – z dôvodov vymenovaných v § 711 Občianskeho Zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt protokolárne, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu alebo so súhlasom prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Článok VI. Osobitné protikorupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sú si vedomé, že v Slovenskej republike je trestným činom ponúkanie, poskytnutie alebo prijatie úplatku.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zastávajú prístup nulovej tolerancie ku korupcii na všetkých úrovniach a vyžadujú od svojich vlastných zamestnancov a zmluvných partnerov konanie v súlade s protikorupčnými zákonmi.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať nasledovné protikorupčné zásady:
 - a) neposkytovať alebo neponúkať žiadne plnenie s cieľom presadiť svoj zámer či získať preňho súhlas, podporu alebo povolenie, ak má príjemca právnu zodpovednosť alebo je v postavení, v rámci ktorého je schopný toto konanie ovplyvniť. Neposkytovať platby niekomu, kto zabezpečuje administratívny proces, za účelom uľahčenia alebo urýchlenia realizácie tohto procesu;
 - b) neposkytovať alebo neponúkať platby zástupcom, zákazníkom, zmluvným partnerom, dodávateľom alebo inej tretej strane (alebo zamestnancovi niektorej z nich), ktoré by malo za cieľ presvedčiť príjemcu k uzatvoreniu zmluvy alebo prijatia iného záväzku, alebo ich uzatvoreniu či prijatí za priaznivejších podmienok ako tých, ktoré by boli inak ponúknuté;
 - c) neprijat' od tretích osôb platby, ktoré majú viesť z Vašej strany k uzatvoreniu zmluvy alebo prijatiu iného záväzku alebo ich uzatvorenie či prijatie za výhodnejších podmienok ako tie, ktoré by boli inak akceptované;
 - d) odmietat' akékoľvek formy korupcie alebo úplatkárstva.

Článok VII. Záverečné ustanovenie

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa a vo verejnom zozname povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe (CRZ); v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov.
 1. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu (nájomcov).
 2. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určito, zrozumiteľne a bez tiesne, s obsahom nájmovej zmluvy sa oboznámili a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.

Vo Zvolene dňa

Vo Zvolene dňa

Prenajímateľ: Mesto Zvolen
zastúpené správcom v: sprav s.r.o.

Nájomca:

.....
Tomáš Švarc

.....
Tomáš Grünfeld