

Zmluva o nájme cudzieho bytu

Zmluva o nájme bytu č. 8/2022 nájomcu uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Ayr Fair s.r.o.**
Zátišie 10, 831 03 Bratislava 3
IČO: 36867632
Bankové spojenie: Tatrabanka a.s.
IBAN: SK
v zastúpení: Ing. Tomáš Ircha, konateľ
kontakt:
t
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Slovenská republika**
Centrum pre deti a rodiny Dobšiná
Nová 809, 049 25 Dobšiná
V zastúpení: Mgr. Martina Mandelíková, riaditeľka
IČO: 00597392
Bankové spojenie: štátna pokladnica
IBAN: SK
Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny zriadená Zriaďovacou listinou č. 898/93 zo dňa 26.05.1993 v znení neskorších dodatkov č. 1 až č. 8.
kontakt: bil:
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok I **Predmet a účel zmluvy**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, a to: **2-izbového bytu č. 8 s príslušenstvom o celkovej výmere 43,15 m²**, nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu s. č. 3764 na parc. č. 446/13, **na ulici Lipová č. 3764 v Rožňave**, v k. ú. Rožňava, okres Rožňava, zapísanej v KN na LV č. 5575 vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Rožňava, v podiele 1/1 nachádzajúce sa vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.

2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je 2-izbový byt č. 8 na 1.poschodí s príslušenstvom v bytovom dome uvedenom v bode 1. tohto článku zmluvy o celkovej výmere **43,15 m²** bližšie špecifikovaný v článku III tejto zmluvy (ďalej len „byt“), podľa situačného plánu bytu v **prílohe č.1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
Súčasťou bytu je aj príslušenstvo t.j. **zariadenie bytu** podľa **prílohy č.2**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt špecifikovaný v bode 2 tohto článku zmluvy, za účelom zabezpečenia bývania v súvislosti s prípravou na osamostatnenie sa mladých dospelých v starostlivosti centra pre deti a rodiny a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
4. Spolu s nájomcom budú byt užívať: mladí dospelí, s ktorými nájomca uzatvoril Dohodu o poskytovaní ďalšej starostlivosti v Centre pre deti a rodinu Dobšiná (ďalej len „mladí dospelí“).
5. Podľa § 709 Občianskeho zákonníka nájom bytu neprechádza na mladých dospelých, ktorým nájomca poskytuje starostlivosť na základe dohody.
6. Nájomca bytu a mladí dospelí, môžu užívať byt v rozsahu obvyklého užívania bytu. Spolu s bytom sú nájomca a mladí dospelí, oprávnení užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

Článok II Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah sa uzatvára **na dobu určitú**: na 3 roky od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok III Popis predmetu nájmu

1. **Byt** podľa opatrenia MF SR č. 01/R/2011 z 1.decembra 2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie z 23.04.2008 č.01/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25.09.2008 č. 02/2008, patrí **do I. kategórie a spolu o výmere 43,15 m² s nasledovnou štruktúrou miestností:**
Izba - o výmere 10,59 m² ,
Izba - o výmere 9,93 m² ,
Kuchyňa o výmere 11,88 m² ,
Vedľajšie miestnosti (kúpeľňa, predsieň: spolu o výmere 10,75 m²) ,
Balkón o výmere 7,76 m² .
2. **Byt je vybavený základným príslušenstvom a zariadením bytu**, kuchynskou linkou s kombinovaným sporákom, podlahová krytina je laminátová podlaha a keramická dlažba. Byt je vykurovaný samostatnou kotolňou. V uzamknutých spoločných priestoroch bytového domu je nainštalovaný samostatný podružný elektromer s tým, že nájomca bude spotrebu týchto energií platiť samostatne v mesačných zálohových splátkach prenajímateľovi.

3. Spoločnými priestormi v bytovom dome sú schody, vstupný vestibul, pivničné priestory, miestnosť s elektromermi a plynomermi k jednotlivým bytom.
4. Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Stav bytu a jeho vybavenie je uvedené v protokole o prevzatí bytu, ktorý po jeho podpísaní tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok IV

Cena nájmu a spôsob úhrady nájmu a úhrady za plnenia poskytované za užívanie bytu

1. **Cena nájomného** je stanovená dohodou, podľa zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, **vo výške 219,00 € mesačne** (slovom: *dvestodevätnásť eur*), t.j. 2628,00 € ročne (slovom *dvetisícšesťstodvadsaťosem eur*).
2. Spolu s nájomným bude nájomca platiť prenajímateľovi **mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu**, a to:
 - a) za elektrickú energiu za spoločné priestory, vodné, stočné a zrážková voda, poistné, upratovanie spoločných priestorov, správcovské poplatky, fond prevádzky, údržby a opráv v **sume 30,50 € mesačne** (slovom *tridsať eur päťdesiat centov*).
 - b) zálohové platby za ústredné kúrenie v byte, ohrev teplej vody, náklady na vyúčtovanie tepla v byte v **sume 72,50 € mesačne** (slovom *sedemdesiatdva eur päťdesiat centov*).
3. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, nájomca túto skutočnosť ihneď oznámi prenajímateľovi.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť jeho výšku, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov. Prenajímateľ sa zaväzuje, že písomne oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačné nájomné spolu s platbami za služby spojené s užívaním bytu**, uvedenými v bode 2 tohto článku zmluvy, **v celkovej sume 322,00 €** (slovom: *tristodvadsaťdva eur*) **do 20-teho dňa bežného kalendárneho mesiaca**.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačné zálohové platby za služby spojené s nájmom viac ako tri po sebe idúce mesiace, napriek písomnej výzve, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie náhradného bývania. Prenajímateľ má nárok na doplatenie dlžného nájomného a spotrebovaných služieb.
7. Vyúčtovanie za nájomné bytu a služby spojené s užívaním bytu, podľa skutočnej spotreby, sa vykoná po uplynutí kalendárneho roka vždy do 30.06. nasledujúceho roka. V prípade zvýšenia cien energií si prenajímateľ vyhradzuje právo upraviť ceny za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

8. Nájomca zaplatil peňažnú zábezpeku vo výške 774,00 € bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa s textovou poznámkou „zábezpeka“ pri podpise zmluvy 008/1/2016. Zábezpeka ostáva v úschove prenajímateľa a bude vrátená nájomcovi v hotovosti najneskôr do 10. dní od dňa ukončenia trvania zmluvy v prípade, že nájomca bytové priestory vyprace a protokolárne odovzdá neporušené a bez nedoplatkov. V opačnom prípade si peňažnú zábezpeku alebo jej alikvotnú časť ponechá prenajímateľ ako odškodné za vzniknuté poškodenia alebo nedoplatky. Peňažná zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ plynového kotla a elektroinštalácie a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri ostatných službách spojených s predmetom nájmu.
9. Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zodpovedajúcu časť dane zakalkuluje do nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia § 687 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ustanovenia zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, opatrením MF SR č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie z 23.04.2008 č. 01/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25.09.2008 č. 02/2008 a súvisiacimi právnymi predpismi. Pri zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich nájom, prenajímateľ primerane upraví nájomnú zmluvu.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca od vzniku skutočnosti rozhodujúcej pre stanovenie výšky úhrady za služby alebo ich zmien, najmä zmenu počtu osôb.
4. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu na svoje náklady vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo byte spôsobených nájomcom alebo tretími osobami súvisiacimi s osobou nájomcu, či mladých dospelých. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivo v čiastkach do 15 eur (*slovom: pätnásť eur*).

5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy , ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.
6. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu tretej osobe.
7. Nájomca je oprávnený predmet nájmu **užívať len na bývanie**.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu plnenia.
9. Nájomca a mladí dospelí sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili v dome sami alebo tí, ktorí s osobou nájomcu príležitostne súvisia.
10. Nájomca je povinný pri skončení zmluvného vzťahu odovzdať prenajímateľovi byt v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie v deň ukončenia nájmu.
11. Iné vnútorné zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia bytu (proti krádeži, živelným pohromám atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a mladých dospelých, jeho poškodením nepredvídateľnými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie, atď.).
13. Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
14. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
15. Nájomca pristupuje k povinnostiam voči správcovi bytového domu (umožňuje vykonať odpočty vodomero, revízie technických zariadení bytu a domu, podieľa sa na upratovaní spoločných priestorov domu , atď.)
16. Nájomca sa zaväzuje po predložení ročného zúčtovania spotreby energií uhradiť prenajímateľovi prípadné nedoplatky za obdobie prenájmu predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje po predložení ročného zúčtovania spotreby energií vrátiť nájomcovi prípadné preplatky za obdobie nájmu.
17. ***Nájomca sa zaväzuje nefajčiť v priestoroch bytu a bytového domu. Fajčenie je povolené len v priestoroch na to určených, t.j. balkón prislúchajúci k bytu.***

18. Prenajímateľ vyhlasuje, že nájomcu oboznámil so skutočným stavom bytu, a že žiadne skryté závady, o ktorých musel vedieť, nájomcovi nezatajil.

Článok VI Skončenie nájmu

1. Nájom bytu podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa,
 - c) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu.
2. Prenajímateľ môže ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a) nájomca včas neuhradí nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním bytu,
 - b) ak nájomca dlhuje na nájomnom a službách viac, ako za 3 mesiace, nájom sa končí okamžite bez výpovednej lehoty, bez nároku na náhradné bývanie a prenajímateľ má nárok na doplatenie dlžného nájomného a spotrebovaných služieb (aj z ročného vyúčtovania nedoplatkov),
 - c) nájomca hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomníkov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
 - d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
3. Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a) nájomca získal inú nehnuteľnosť za účelom bývania,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy.
4. Výpovedná lehota je 1 mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane. Nájomná zmluva zaniká uplynutím posledného dňa výpovednej lehoty.
5. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v deň ukončenia nájmu a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa predmet nájmu uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

Článok VII

Osobitné protikorupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany a rovnako neprijmú ani sa nezaviažu prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy, môže zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni je zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR..
3. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Prílohami tejto zmluvy sú: situačný plán bytu, zoznam vybavenia bytu a protokol o prevzatí bytu po jeho odpísaní.

6. Nájomca týmto v zmysle § 7 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje v rozsahu: meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska a vzťahu k mladým dospelým boli použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 3 roky po jeho skončení.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, z ktorých po dve vyhotovenia dostane každá zmluvná strana.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Rožňave dňa 20.7.2022

Za prenajímateľa:

Ayr I
Zápisie 10.
100-25 867
Ing. Tomáš Ircha/
konateľ

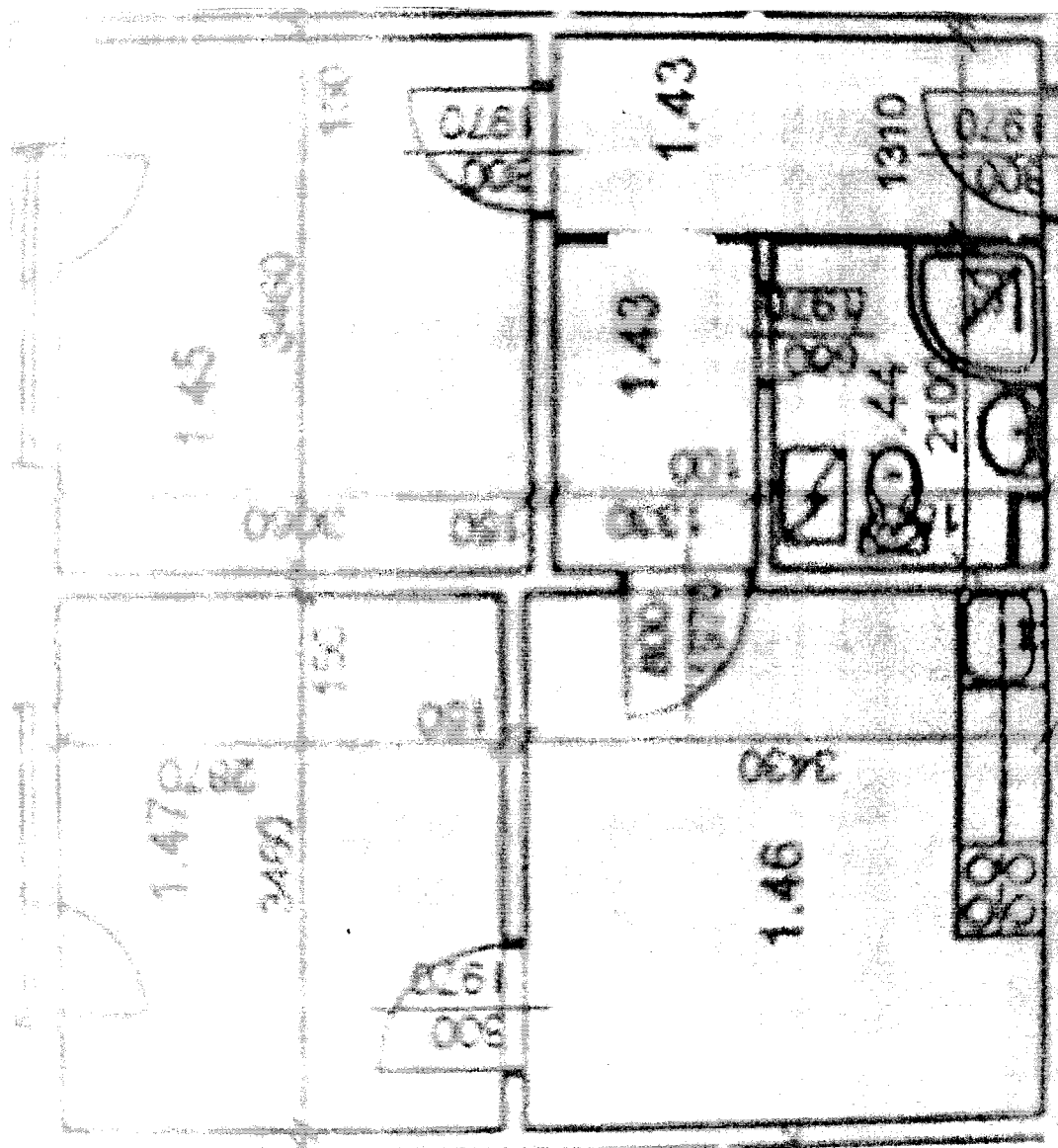
V Dobšinej dňa 20.7.2022

Za nájomcu :

Mgr. Martina Mandelíková
riaditeľka CDR Dobšiná

Centrum pre deti a rodiny
Dobšiná
Nová 809, 049 25 Dobšiná
IČO: 09 597 392

Príloha č. 1 Situačný plán bytu č. 8 (pôdorys)



Základné príslušenstvo a zariadenie bytu č. 8

Predmet nájmu: 2-izbový byt č. 8 s príslušenstvom o celkovej výmere 43,15 m², na 1. poschodí bytového domu s. č. 3764, na ulici Lipová, Rožňava

A. Súčasťou bytu sú:

Chodba: Vchodové dvere nepoškodené- funkčné, domový telefón- funkčný, 1x poistková skriňa, 2x vypínač biely, steny biele bez viditeľného poškodenia, dlažba bez poškodenia.

Kúpeľňa + WC: 1x skrinka biela, umývadlo + batéria funkčné bez poškodenia, 1x zrkadlo nad umývadlom bez poškodenia, WC funkčné, sprchovací box Funkčný, 1x bodové svetlo, 1x stropné svetlo, 1x ventilátor funkčný, dlažba a obklad bez viditeľného poškodenia.

Kuchyňa + obývačka: 3x horná skrinka, 2x dolná skrinka, 1x drez s odkvapkávačom + batéria funkčná, 1x digestor Classic funkčný, 1x elektrický sporák Zanussi funkčný, podlaha bez poškodenia, dvere- 1x kľúč, funkčné bez poškodenia, PVC podlaha bez škrabancov, dvere +1x kľúč bez poškodenia.

Izba: dvere bez poškodenia s kľúčom, podlaha laminátová bez poškodenia, lišty bez poškodenia, balkónová zostava- sklo bez poškodenia, radiátor s regulátorom.

Izba: dvere bez poškodenia s kľúčom, podlaha laminátová bez poškodenia, lišty bez poškodenia, balkónová zostava- sklo bez poškodenia, radiátor s regulátorom.