

Zmluva o nájme bytu Č. 162 – MsÚ/2022

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Mesto Vysoké Tatry
Sídlo : Starý Smokovec 18001, 062 01 Vysoké Tatry
IČO : 326 585
Zastúpený : Ing. Ján Mokoš, primátor

Nájomca : Jozef Hušla
Trvalý pobyt : Dolný Smokovec 16058, 059 81 Vysoké Tatry

Zmluvné strany po prehlásení, že sú spôsobilé na právne úkony , uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. I Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – Základná škola Tatranská Lomnica č.123, postavená na pozemku registra C-KN par.č. 213/2 k.ú. Tatranská Lomnica, časť Tatranská Lomnica . V objekte sa nachádzajú nebytové priestory a dva byty.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania byt č.3 nachádzajúci sa na I. NP uvedeného objektu, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva bytu (ďalej len „ byt „). Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedená v Prílohe č. 1 zmluvy.

Čl. II Opis bytu a jeho príslušenstva

1. Predmetný byt má podlahovú plochu o výmere 49,38 m². Obytné miestnosti a príslušenstvo bytu je uvedené v Evidenčnom liste ,vyhotovenom správcom objektu, ktorý je súčasťou tejto zmluvy a tvorí jej prílohu č.2.
2. V predmetnom byte nie sú zistené žiadne vady , ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu. Podrobný opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Spoločnými časťami sú pre účely tejto zmluvy sú časti objektu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy, strecha, obvodové múry, vchody, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnou časťou je aj oplotené nádvorie so vstupnou uzamykateľnou bránou.

4. Spoločnými zariadeniami objektu pre účely tejto zmluvy sú najmä komíny, bleskozvod, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, telefónne a kanalizačné prípojky .
5. Nájomca prehlasuje, že so stavom bytu , jeho spoločných častí a spoločných zariadení sa oboznámil a v deň podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu tento preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami , ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
6. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so správou bytového domu v ktorom sa byt nachádza a ktorú zabezpečuje Tatry – Teplo s.r.o. Tatranská Lomnica (ďalej len „ správca „) . Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy objektu určené správcom .

Čl. III **Doba nájmu**

Nájom bytu sa uzatvára na dobu **neurčitú**, od **15.09.2022**.

Čl. IV **Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú výšku nájomného **798,60 €** ročne (slovom:sedemstodevät'desiatosemEuro,60/100), v mesačných splátkach vo výške **66,55 €**, vždy do 12. dňa príslušného mesiaca , UniCredit Bank Slovakia a.s., Poprad, IBAN: SK17 1111 0000 0066 2072 1615.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté mesačné preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré budú vyčíslené v evidenčnom liste, ktorý je súčasťou tejto zmluvy a ktoré sú splatné mesačne spolu s nájomným.
3. Nájomné je uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
4. V prípade , že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti , je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania , nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
6. Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu a elektrickej energie. Nájomca je povinný splniť si sám ohlasovaciu povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané služby v prospech ich dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje nájomca sám.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného , prenajímateľ má právo zmeniť aj výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak dôjde k zmene počtu osôb v domácnosti, zmeny cenových alebo právnych predpisov, alebo zmeny v rozsahu plnení poskytovaných služieb spojených s užívaním bytu .

Prenajímateľ sa zaväzuje, že zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov za služby poskytované s nájmom bytu oznámi nájomcovi vopred novým evidenčným listom aj s lehotou jej účinnosti.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy a udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Zoznam drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním je uvedené v Prílohe č. 3 Zmluvy.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt ako aj spoločné časti a spoločné zariadenia objektu spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

3. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte alebo v objekte spôsobí sám alebo osoby s ním spolubývajúce, odstráni a uhradí v plnej výške. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov. Tým nie dotknuté právo na odstúpenie od zmluvy o nájme bytu.

4. Nájomca sa zaväzuje, že v byte nebude vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade za vzniknutú škodu, ktorá vznikla nesplnením jeho povinností, zodpovedá nájomca.

6. Nájomca nesmie dať byt, ani jeho časť do podnájmu tretím osobám. Byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a vedie ich v evidencii.

7. Nájomca je povinný v prípade zmeny okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo preddavkov za služby spojené s nájmom tieto oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, najneskôr v lehote do 30 dní.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. V prípade povinnosti prenajímateľa vykonať stavebné úpravy, opravy bytu, je nájomca povinný ich strpieť a umožniť ich vykonanie.

3. Prenajímateľ môže uznať nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za služby poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže odôvodnené skutočnosti a právo si uplatní v zákonnej lehote.

4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa podľa okolností prípadu dotknutým nájomcom vopred oznámi vhodným spôsobom.

Čl. VII **Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu končí dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou zmluvnej strany.
2. Prenajímateľ môže nájom bytu v súlade s § 711 Občianskeho zákonníka vypovedať, ak:
 - a) nájomca, alebo ten kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať
 - d) nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
4. Po ukončení nájmu bytu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájmu. O odovzdaní a prevzatí bytu bude spísaný protokol.

Čl. VIII **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, a účinnosť nadobúda deň po jej zverejnení.
2. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.
3. Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomnými dodatkami so súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve vyhotovenia prenajímateľ.

5. Zmluvné strany prehlasujú , že obsahu zmluvy porozumeli, zmluva je uzatvorená podľa ich slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Prílohy : Príloha č.1 – Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
 Príloha č.2 – Evidenčný list pre výpočet mesačnej platby za byt
 Príloha č.3 – Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

Starý Smokovec dňa 09.09.2022

Prenajímateľ

Nájomca