

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. NZ/ 14/2022/8

uzatvorené podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Modrý Kameň číslo 1/2019 o podmienkach nájmu nájomných bytov postavených s podporou štátu, ktorú uzatvorili zmluvné strany

Prenajímateľ: Názov: Mesto Modrý Kameň
 Sídlo: 992 01 Modrý Kameň, Mariánske námestie č.1
 Zastúpené: Ing. Máriou Bednárovou, primátorkou mesta
 IČO: 00 319 457
 DIČO: 202 12 43 191
 Bankové spojenie: VÚB Banka
 Nájomné IBAN: SK12 0200 0000 0020 2287 8956
 Finančná zábezpeka IBAN: SK25 0200 0000 0021 6418 3957
 V mene koná: Ing. Mária Bednárová, primátorka mesta
 Číslo tel./faxu: 047/ 48 702 83, 047/ 48 702 88
 E-mail: kultura@modrykamen.sk

Nájomca:

Meno priezvisko: Denis Krnáč
Dátum narodenia:
Číslo OP:
Adresa: Zámocká 76/13
 992 01 Modrý Kameň
Číslo žiadosti: 2999/2020

Článok I. Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je prenájom **1- izbového bytu bez balkóna č. 1.2 vchod č. 9** s príslušenstvom na 0.nadzemnom podlaží (prízemie), v 14 - bytovom nájomnom dome na ul. Majere súpisné číslo 935, v meste Modrý Kameň, k.ú. Modrý Kameň.
- 1.2 **Prenajímateľ je výlučným vlastníkom 1-izbového bytu bez balkóna č. 1.2**, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1 tohto článku. **Celková podlahová plocha bytu je 31,2 m².**
- 1.3 Predmetný byt pozostáva : pozri príloha č. 1 – evidenčný list, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 1.4 **Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 1 - izbový byt bez balkóna** s príslušenstvom s vybavením tak, ako je uvedené v evidenčnom liste za podmienok uvedených v zmluve.
- 1.5 Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania s tým, že v byte bude bývať s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Zoznam členov domácnosti je uvedený v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok II. Doba platnosti a zánik nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú – 3 roky.
Začiatok nájmu: 01.10.2022
Koniec nájmu: 30.09.2025
- 2.2 Nájom bytu zanikne:
- a. uplynutím dojednanej doby nájmu ak nebol nájom obnovený,
 - b. písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c. písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán.
- 2.3 Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu.
- 2.4 Nájom môžu vypovedať obidve zmluvné strany.
- 2.5 Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
- 2.6 Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone, a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä:
- 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť, porušuje platné VZN mesta a porušuje dobré mravy.
 - b) nájomca hrubo porušuje 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) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- 2.7 **Výpovedná lehota je tri mesiace.** Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po splnení stanovených zákonných podmienok.
- 2.8 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.
- 2.9 O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
- 2.10 Po skončení nájmu, uplynutím dojednanej doby nájmu nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie).
- 2.11 V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniam Občianskeho zákonníka, a VZN mesta Modrý Kameň.

- 2.12 Po uplynutí doby nájmu môže byť nájomná zmluva uzatvorená na dobu ďalších 3 rokov s nájomníkom, ktorý v predchádzajúcich rokoch nebol v omeškaní s platením nájomného a spĺňa podmienky zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2.13 **Nájomca bytu v prípade záujmu o predĺženie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie je povinný predložiť žiadosť s prílohami, a to minimálne 3mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude mesto Modrý Kameň informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.**
- 2.14 Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy môže byť kratšie v prípadoch, keď si nájomca pravidelne neplnil svoje povinnosti nájomcu (napr. meškal minimálne s dvojmesačným nájomným). U takéhoto nájomcu bude opakovaná nájomná zmluva uzatvorená len na dobu 6 mesiacov.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 3.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 3.2 Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinné prihlásiť na trvalý pobyt v Meste Modrý Kameň do 30 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy. Ďalšie osoby môžu byť prihlásené na trvalý alebo prechodný pobyt len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 3.3 Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3.4 Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.
- 3.5 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť na vlastné náklady a od nájomcu požadovať náhradu .
- 3.6 Nájomca, príp. osoby, ktoré s ním v byte bývajú, sú povinní odstrániť na vlastné náklady nedostatky a poškodenia, ktoré v dome sami spôsobili. Ak tak neurobia, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
- 3.7 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
- 3.8 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
- 3.9. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy a to ani na svoje náklady.

- 3.10 Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu.
- 3.11 Nájomca nájomného bytu a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní počas doby 30 rokov umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva, mestského úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom kontroly technického stavu bytu.
- 3.12 V prípade investície nájomcu do zariadenia spoločných priestorov nájomca uzatvorí dodatok k tejto zmluve upravujúci vzájomné vyrovnanie.

Článok IV. Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhrady za všetky plnenia spojené s užívaním bytu.
- 4.2 Výška nájomného a služieb za užívanie bytu sa určuje v zmysle Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi za celý byt mesačné nájomné s príslušenstvom výška nájmu určuje **Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu**, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Úprava výšky nájomného sa uskutočňuje na základe úpravy Evidenčného listu pre výpočet úhrady za používanie bytu. Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu so zmenou výšky nájomného prenajímateľ doručí nájomcovi najneskôr 30 dní pred termínom zmeny výšky úhrady nájomného.
- 4.3 **Nájomné, vrátane úhrady za správu a preddavky na úhradu za plnenia poskytované užívaním bytu, je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v 10.deň bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.**
- 4.4 Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť:
- **úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenej s užívaním bytu** spoločnosti Stredoslovenská energetika, a.s. na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - **úhrady za spotrebu zemného plynu spojeného s užívaním bytu** spoločnosti SPP a.s. na základe samostatnej zmluvy o odbere zemného plynu. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - **úhrady za pripojenie na internet** na základe samostatnej dohody s poskytovateľom internetového pripojenia.
 - **platby za komunálny odpad**, ktoré určuje Všeobecné záväzné nariadenie mesta Modrý Kameň o miestnom poplatku za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu v meste Modrý Kameň.
- 4.5 V prípade, že nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené ani do 3 mesiacov od upomenutia, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím tejto doby.
- 4.6 Ak nájomca nezaplatil riadne nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť

prenajímateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania.

4.7 Preddavky a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov najneskôr do 30 dní do obdržania vyúčtovania správcu za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:

- a) preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľa,
- b) nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľom.

Nájomné ste povinný uhradiť na účet číslo SK120200000002022878956 vedeného vo Všeobecnej úverovej banke, a.s. s uvedením variabilného symbolu uvedeného v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za používanie bytu, resp. v hotovosti do pokladne mesta.

Článok V.

Výška a splatnosť finančnej zábezpeky za užívanie nájomného bytu

5.1 V zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Modrý Kameň č. 1/2019, §8 nájomca, ktorému bol pridelený byt v nájomnom rodinnom dome s 14 b.j. na ul. Majere, je povinný uhradiť finančnú zábezpeku. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a poškodzovania užívaného nájomného bytu.

5.2 Výška finančnej zábezpeky k bytu č. 1.2 je vo výške 378,60 €

5.3 Uvedenú sumu je nájomca povinný uhradiť v hotovosti do pokladne Mesta Modrý Kameň alebo bezhotovostným prevodom na osobitný účet mesta do 7 dní od podpísania tejto zmluvy.

Bankový účet číslo: SK25 0200 0000 0021 6418 3957

Variabilný symbol pri úhrade bezhotovostným prevodom: 14/2022/8

Suma zábezpeky: **378,60 €**

Doplňujúci údaj : **Denis Krnáč**

Obe strany sa dohodli, že v prípade pokračovania nájomného vzťahu sa finančná zábezpeka zaplatená pri podpise pôvodnej nájomnej zmluvy prevedie pre úhradu finančnej zábezpeky pre účely tejto nájomnej zmluvy.

5.4 Finančná zábezpeka za užívanie nájomného bytu je po dobu trvania nájmu vedená na osobitnom účte. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi uhradiť úrok vypočítaný bankou za obdobie úročenia v roku po odpočítaní dane a bankových poplatkov, najneskôr do 31. marca nasledujúceho roka na účet nájomcu alebo v hotovosti. Úrok bude vyplatený nájomcovi iba v tom prípade, ak jeho výška v príslušnom roku po odpočítaní dane a bankových poplatkov presiahne sumu 5 eur. So zverenými finančnými prostriedkami nemôže mesto svojvoľne nakladať a môže byť použitá len na:

- a) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb za služby spojené s užívaním nájomného bytu,
- b) úhradu nákladov na opravu škôd spôsobených nájomcom, prípadne osobami s ním bývajúcimi v nájomnom byte a spoločných častiach či spoločných zariadeniach bytového domu.

5.5 Prenajímateľ je oprávnený uskutočniť v prípade, ak budúci nájomca nevykoná úhradu bežného nájomného v stanovenej lehote podľa nájomnej zmluvy, úhradu nájomného z finančnej zábezpeky.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený uskutočniť v prípade, ak nájomca spôsobí poškodenie bytu, úhradu nákladov vynaložených na odstránenie takto vzniknutej škody z prostriedkov finančnej zábezpeky.

5.7 Nájomca sa zaväzuje počas doby trvania nájmu bytu dopĺňať finančnú zábezpeku, ak dôjde k jej zvýšeniu v zmysle bodov 5.5 a 5.6. Výška finančnej zábezpeky nesmie zostať nižšia ako je uvedené v článku 2 bod 2 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje doplniť finančnú zábezpeku do 15 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na doplnenie finančnej zábezpeky.

5.8 V prípade, že dôjde k ukončeniu nájmu, mesto Modrý Kameň mu vráti finančnú zábezpeku v plnej výške tak, ako ju zložil do 30 dní po vykonaní ročného zúčtovania nájmu. V prípade, že má nájomca pri ukončení nájmu podlžnosti voči mestu z nezaplateného nájomného a zo služieb spojených s užívaním bytu, prípadne poškodil byt, zariadenia, spoločné priestory bytového domu, bude mu vrátená alikvotná časť finančnej zábezpeky. Alikvotnou časťou finančnej zábezpeky sa rozumie suma znížená o výšku prípadných úhrad citovaných v tomto bode.

5.9 V prípade, ak zo strany nájomcu nedôjde k zloženiu finančnej zábezpeky v lehote stanovenej v bode 3 t.j. do 7 dní od podpisu tejto zmluvy, Mesto Modrý Kameň má právo od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť. V takom prípade s nájomcom neuzavrie nájomnú zmluvu a predmetný byt prideli ďalšiemu žiadateľovi v poradovníku.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

6.1 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- v byte nesmú nájomcovia vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- maľovanie bytov, tapetovanie, obkladanie stien môžu nájomcovia vykonávať na vlastné náklady,
- žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
- montovanie individuálnych antén je možné len základe písomnej žiadosti nájomcu a povolenia prenajímateľa,
- drobné poruchy a údržby si nájomcovia vykonávajú v byte sami a na vlastné náklady,
- nájomcovia sú povinní dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok,
- nájomcovia sú povinní podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov,
- nájomcovia sa zaväzujú upravovať a udržiavať okolie nájomného domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia,
- v prípade čiastočnej mesačnej úhrady za nájom a užívanie bytu, prenajímateľ v prvom rade uhradí nájom za byt,
- nájomcovia nesmú dať pridelený byt do prenájmu inej osobe.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu okamžite a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.
- 7.2 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 7.3 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Mesta Modrý Kameň.
- 7.4 Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 7.5 Nájomca v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracúvaním jeho osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v tejto Zmluve a v zákone č. 470/2005 Z. z. na účel evidencie nájomníkov.
- 7.6 Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomník obdrží jedno vyhotovenie.
- 7.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú vôľu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Modrom Kameni dňa 30.09.2022

.....
Ing. Mária Bednárová
primátorka mesta

.....
Denis Krnáč
nájomca

Prílohy:

Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Príloha č. 2 - Výpočet platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

Príloha č. 3 - Preberací protokol