

Zmluva o nájme mestského bytu
uzatvorená podľa ustanovenie § 685 Občianskeho zákonníka
medzi:

Prenajímateľ: **Mesto Hriňová**
zastúpené: Mgr. Stanislav Horník, primátor mesta
sídlo: Mesto Hriňová, Partizánska 1612, 962 05 Hriňová
IČO: 00319961
DIČ: 2021318695

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: **Berky Adrián**
nar.
rod.stav: slobodný
Krivec 780, 962 05 Hriňová

(ďalej len nájomca)

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – výlučný vlastník bytu, prenecháva nájomcovi do užívania 2 izbový byt č. 3 na 2. poschodí, vchod č. 2 o výmere 58,20 m² v bytovom dome č. 780 v meste Hriňová, , zapísaný na LV č. 6128 pre k.u. Hriňová (ďalej len: byt).
2. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č.01/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R-11/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do 3 kategórie.
3. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne , kúpeľne, vedľajších miestností (predsieň, WC) .Súčasťou bytu je aj pivnica.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenie domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností bol oboznámený v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v stave, o ktorom vyhotovil a nájomca podpísal zápisnicu o prevzatí bytu, ktorá je prílohou tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi **na dobu určitú: od 01.03.2023 do 30.06.2023**

III.

Cena nájmu a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi (ďalej v texte len správca) nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu v zmysle zálohového výmeru vystaveného správcom.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné v sume **36,50 € mesačne**, pričom výška nájomného je určená v zmysle rozhodnutia bytovej komisie zo dňa 06.02.2023 a schválená Uznesením č.16/2023 z tretieho zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Hriňovej, konaného dňa 07.02.2023 s účinnosťou od **01.03.2023**. Preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu budú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenie – služby poskytované s užívaním bytu stanoví správca bytového domu, ktorým je SBD Hriňová.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne a to najneskôr do 30 dňa príslušného kalendárneho mesiaca, v zmysle zálohového výmeru na účet prenajímateľa.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi počet príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a zmenu výšky preddavkov, správca má právo tieto zmeniť, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu. Správca sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo správcu na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania podľa § 697 a §517 odst. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý je 0,5 promile za každý začatý mesiac.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu správca vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania: preplatok vráti správca nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, nedoplatok zaplatí nájomca správcovi do 15 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájmu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok vypracovaný správcom SBD Hriňová.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom, alebo písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď nájmu musí byť vyhotovená písomne a musí byť doručená druhej strane. Doručenie sa uskutočňuje osobne, kdekoľvek bude druhá strana zastihnutá, prípadne poštou

ako doporučená zásielka na adresu uvedenú v tejto zmluve. Výpoveď nájmu sa považuje za doručení aj vtedy, ak druhá strana prevzatie zásielky odmietne, alebo v odbernej dobe neprevezme a to dňom, keď bola zásielka uložená na pošte, i keď sa adresát o uložení zásielky nedozvedel.

2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ v zastúpení správcom môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov v § 711 odst.1 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu 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.
6. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli pre prípad skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom, že pokiaľ nájomca nevypracuje a neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu, tak zároveň podpisom tejto zmluvy nájomca splnomocňuje prenajímateľa k vyst'ahovaniu, resp. k vyprataniu predmetu nájmu. Náklady na vyst'ahovanie bude znášať nájomca. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi miesto uskladnenia jeho vecí.
7. Pri zániku nájmu uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

VI. Záverčné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa **01.03.2023**
2. Všetky vzťahy, vyplývajúce z tejto zmluvy v nej neupravené sa budú posudzovať podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite zrozumiteľne a bez tiesne.

V Hriňovej dňa 27.02.2023

za prenajímateľa:

nájomca:

.....
Mgr. Stanislav Horník
primátor mesta

.....
Berky Adrián