

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená v zmysle ustanovenia §-u 663, §-u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajíateľ: Mesto Gelnica v zastúpení Ing. Dušanom Tomaškom, MBA,
primátorom Mesta Gelnica,
(ďalej len prenajíateľ)

Nájomca: Ivana Gáborová
bytom
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytového domu číslo súpisné 1861 , nachádzajúci sa na pozemku parc.č. CKN 424/65, 424/66, zapísanom na LV č.1 pre kat. územie Gelnica.
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania 1- izbový byt číslo 9, ulica Športová 45, nachádzajúci sa na 4. poschodí obytného domu číslo súpisné 1861 v Gelnici (ďalej len byt).

Osoby, ktoré sa s nájomcom do bytu nasťahujú:

- Jozef Dunka,

II. Popis bytu

1. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvo bytu je kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 34,59 m², z toho podlahová plocha obytnej miestnosti je 18,33 m².
2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a užívať plnenia , ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstva sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajíateľa (Správa domov,s.r.o., Gelnica).
4. Prenajíateľ prostredníctvom správcu bytu - Správa domov Gelnica odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto nájmovej zmluvy spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

O odovzdaní bytu Správa domov, s.r.o., Gelnica vyhotoví zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu.

III. Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká od 01.02.2023. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú - do 31.12.2023.
2. Nájomca má v súlade s § -om 12 ods.3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak dodrží podmienky uvedené v tejto zmluve a podmienky vyššie citovaného zákona a byt bude užívať tak, že nenastanú skutočnosti pre výpoveď z nájmu bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle §-u 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.
4. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu nevzniká mu nárok na pridelenie náhradného bytu a je povinný sa z bytu vystáhnovať najneskôr k poslednému dňu dojednaného nájmu.

IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajíateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je celkom v sume 78,02 € v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 97/2023 zo dňa 20.03.2023.
3. Výpočet výšky úhrady preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu vyhotoví Správa domov, s.r.o. Gelnica - správca bytov vo vlastníctve prenajíateľa.
4. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne, za bežný kalendárny mesiac. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné do posledného kalendárneho dňa bežného mesiaca.
5. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať formou inkasa príp. priamou platbou do pokladne Správy domov, s.r.o. v Gelnici .
6. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu uhradí nájomca v súlade so Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov a v zmysle uznesenia MsZ č. 97/2023 na depozitný účet prenajíateľa č.ú.: SK30 0900 0000 0051 7241 9994 Gelnica trojnásobok mesačného nájomného , t.j. sumu 234,06,- €. Doklad o zaplatení predloží nájomca prenajíateľovi pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu.
7. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajíateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.
8. Prenajíateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenajíateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, k čomu dáva nájomca svoj výslovný súhlas, a to podpisom pod túto nájomnú zmluvu.
9. Prenajíateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky.
10. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 8 a 9 je prenajíateľ oprávnený meniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.

11. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 31.5. nasledujúceho roka.
12. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

V. Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca popri práve užívať byt má právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu odstrániť závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
9. Nájomca nesmie prenechať byt tretej osobe, ako aj nesmie umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
11. Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na prádlo, ani iné zariadenia.
12. Prenajímateľ zakazuje nájomcovi poskytnúť vyrobené duplikáty kľúčov od vchodových dverí osobám, ktoré v tomto bytovom dome nemajú bydlisko.
13. Ak po skončení nájomného vzťahu vzniknú prenajímateľovi náklady z dôvodov spôsobených konaním, resp. nekonaním nájomcu ako aj z dôvodu neplnenia si riadnych povinností nájomcu k predmetu nájmu - bytu počas trvania nájomného vzťahu (napr. potreba vykonanie elektrickej revízie a pod.) má prenajímateľ voči nájomcovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Nájomca je povinný nahradiť predmetné náklady na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, resp. Správou domov Gelnica s.r.o. ako správcom nehnuteľností vo vlastníctve prenajímateľa. Splatnosť faktúry je 10 dní odo dňa jej vystavenia.

VI. Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím času uvedeného v článku III., ak nenastanú skutočnosti uvedené v článku III. Ods. 2 tejto zmluvy.
2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. V súlade s § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len za podmienok ustanovených podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt 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 byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán vo forme číslovaných dodatkov k nej. Ustanovenia článku IV. ods. 8, 9 a 10 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby, t.j. Mesta Gelnica v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
5. Zmluva sa vyhotovuje v piatich vyhotoveniach: pre potreby nájomcu, prenajímateľa, správcu bytu, evidencie obyvateľstva.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Gelnici dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Dušan Tomaško, MBA
primátor mesta

Ivana Gáborová