

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: Marek Žiga,
a manželka Petra Žigová,
bytom
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytového domu číslo súpisné 1834 v Gelnici.
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania 2- izbový byt číslo 12, nachádzajúci sa na 1. poschodí obytného domu číslo súpisné 1834 v Gelnici (ďalej len byt).

II. Popis bytu

1. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu je kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 56 m², z toho podlahová plocha obytných miestností je 34,94 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 Gelnica).
4. Prenajíateľ prostredníctvom správcu bytu - Správa domov Gelnica odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto nájomnej 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 Gelnica vyhotoví zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu.

III. Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.03.2023 na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Gelnici č. 98/2023 zo dňa 20.03.2023.
Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú - do 31.12.2023.
2. Nájomca má 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 právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak dodrží podmienky uvedené v tejto zmluve a byt bude užívať tak, že nenastanú skutočnosti pre výpoveď z nájmu bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
O opakované uzatvorenie zmluvy nájmu bytu nájomca požiada prenajímateľa najmenej dva mesiace pred ukončením nájmu bytu podľa tejto zmluvy.
3. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu nevzniká mu nárok na pridelenie náhradného bytu a je povinný sa z bytu vysťahovať najneskôr k poslednému dňu dojednaného nájmu.

IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je celkom v sume 100,05 €.
3. Výpočet výšky úhrady preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu vyhotoví Správa domov Gelnica - správca bytov vo vlastníctve prenajímateľa.
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 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. 257/05 na účet prenajímateľa SK30 0900 0000 0051 7241 9994 trojnásobok mesačného nájomného, t.j. sumu 300,14 € Doklad o zaplatení predloží nájomca prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu.
7. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.

8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu.
9. Prenajímateľ 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 prenajímateľ 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 nespĺní 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 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.

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. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len za podmienok ustanovených podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
4. 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 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.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenia článku IV. ods. 8, 9 a 10 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva o nájme nadobúda právoplatnosť dňom jej podpísania.
4. Zmluva sa vyhotovuje v piatich vyhotoveniach: pre potreby nájomcu, prenajímateľa, správcu bytu, evidencie obyvateľstva.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Gelnici dňa

Ing. Dušan Tomaško, MBA
primátor mesta

Marek Žiga
Petra Žigová