

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretý podľa § 685 zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník, § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a VZN č. 9/2019 o mestských nájomných bytoch

medzi

Prenajímateľ: **Mesto Trstená**
sídlo: Bernolákova 96/8, 028 01 Trstená
zastúpené: **PhDr. Ing. Magdaléna Zmarzláková, primátorka mesta**
bankové spojenie: 10500332/0200, VÚB Trstená
IČO: 314 897 DIČ DPH: 2020571806
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Javorek Ľubomír r. Javorek**
narodený: [REDAKOVANÉ], r. č.: [REDAKOVANÉ],
bytom: [REDAKOVANÉ], 02801 Trstená
občianstvo: Slovenská republika
(ďalej ako „nájomca“)

uzavierajú nasledovnú zmluvu

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu v Trstenej, sídlisko Západ, súpisné číslo **1317** v katastrálnom území Trstená zapísanom na liste vlastníctva číslo **2051**. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. [REDAKOVANÉ] na [REDAKOVANÉ] poschodí bytového domu.

Čl. II.

Charakteristika bytu

1. Byt pozostáva z **3 obytných** miestností, predsiene, WC, kúpeľne, kuchyne, 1 balkónu. Byt je vykurovaný lokálnou kotolňou. Príslušenstvom bytu je pivnica č. [REDAKOVANÉ] nachádzajúca sa na 1. podzemnom podlaží, ako aj poštová schránka pri vchode. Číslovanie je súhlasné s číslom bytu. Celková podlahová plocha bytu je **79,69 m²**. Vybavenosť bytu je uvedená v protokole o prevzatí bytu.
2. Byt je v spôsobilom stave na užívanie a nájomca sa zaväzuje ho v takomto stave udržiavať po celý čas nájmu. Byt bol nájomcom prebratý do užívania na základe protokolu o prevzatí bytu.

Čl. III.

Vznik a doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzaviera na dobu určitú, a to od **01.10.2023 do 30.09.2026**.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu uvedeného v čl. II pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu, v ustanoveniach Zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a vo Všeobecne

záväznom nariadení Mesta Trstená č. 9/2019 o mestských nájomných bytoch (ďalej len „VZN“).

3. Prenajíateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu bytu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.
4. Nájomca, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný najmenej 30 dní pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Mestský úrad v Trstenej žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
5. O opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy rozhodne primátor minimálne 10 dní pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
6. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude možné len v tom prípade, ak nájomca nemá podlžnosti voči mestu.

Čl. IV.

Platenie nájomného a záloh za služby

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **nájomné za užívanie bytu vo výške 174,85 EUR** mesačne a preddavky na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Výška nájomného je určená podľa Všeobecne záväzného nariadenia č. 9/2019.
2. Zábezpeka v zmysle účinného VZN č. 9/2019 o mestských nájomných bytoch Čl. 5 bod 2 je určená vo výške štvormesačného nájomného, ktorú je nájomca povinný uhradiť na účet č.: SK17 0200 0000 0032 6021 4455.
3. Podrobný rozpis výšky nájomného a preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu, ako aj počtom osôb užívaných predmetný nájomný byt sú uvedené v Evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto nájomnej zmluvy.
4. Nájomné a preddavky na úhradu za služby spojené s užívaním bytu sú splatné za bežný mesiac, vždy do konca mesiaca.
5. Prenajíateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybaveniu bytu novými predmetmi, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých poskytovateľov služieb uskutočnenej v súlade s cenovými predpismi.
6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,25% za každý deň omeškania pri meškani s platením platieb nájomného a preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania aj v prípade, ak je v omeškani s platbou vyplývajúcou z ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu.
7. Pri zmene okolností pri výpočte preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu, alebo výšky nájomného, prenajíateľ tieto uskutoční od 1. dňa nasledujúceho mesiaca (roka) ako sa premietli do dohody s poskytovateľom služieb. Prenajíateľ sa zaväzuje oznámiť zmenu výšky preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu a výšky nájomného písomne bez zbytočného odkladu po vzniku nových podmienok.
8. Prenajíateľ sa zaväzuje uskutočniť ročné vyúčtovanie preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu a nájomného najneskôr do 31. 05. za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajíateľ uhradí nájomcovi preplatok z ročného vyúčtovania do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok z ročného vyúčtovania do 30 dní od jeho doručenia.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v užívania schopnom stave a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním.
2. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať poskytovanie plnenia služieb súvisiacich s užívaním bytu. Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok, s ktorým bol riadne oboznámený pri podpise zmluvy. Zaväzuje sa vykonávať svoje práva tak, aby nerušil ostatných nájomcov bytov.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy a údržbu bytu na svoje náklady a uhrádzať vzniknuté náklady.
4. Pri porušení povinnosti nájomcu vykonávať drobné opravy a údržbu bytu môže prenajíateľ vykonať opravy u nájomcu na jeho náklady. Podmienkou je predchádzajúca písomná výzva s určením lehoty na odstránenie nedostatkov.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi potrebu väčších opráv, ktoré je povinný odstrániť prenajíateľ bez zbytočného odkladu po ich zistení.
Pri omeškaní s plnením povinnosti odstrániť vady, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, môže tieto vady odstrániť nájomca a požadovať ich náhradu od prenajíateľa. Podmienkou je predchádzajúce písomné upozornenie prenajíateľa s výzvou na odstránenie vád v náhradnej lehote.
6. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa a to ani na vlastné náklady.
7. Nájomca nesmie byt užívať na iný účel ako je dohodnutý v nájomnej zmluve.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
9. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte osôb, alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu.
10. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní, počas doby nájmu umožniť zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu.
11. Nájomca nesmie v mestskom nájomnom byte a priestoroch bytového domu držať ani chovať spoločenské zvieratá, ako napr. pes, mačka,

Čl. VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle VZN č. 9/2019 predĺžená.
2. Nájom bytu sa skončí dohodou zmluvných strán, výpoveďou, alebo uplynutím doby.
3. Nájomca môže dať výpoveď aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
4. Prenajíateľ môže dať výpoveď z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník.
5. Nájomcovi vzniká povinnosť po skončení nájmu odovzdať byt prenajíateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé upotrebenie podľa dĺžky času nájmu a riadne plnenie údržby a opráv, ktoré musel vykonať na svoje náklady. O odovzdaní bytu prenajíateľovi sa spíše protokol o odovzdaní bytu, v ktorej sa uvedie stav bytu v čase jeho odovzdania s uvedením väd, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebenia bytu a nedodržovania povinnosti riadnej údržby a opravy bytu.

6. Nájomca je povinný zrušiť trvalý pobyt v predmetnom byte seba a všetkým osobám tvoriacich jeho domácnosť v mestskom nájmomnom byte najneskôr do 15 dní po ukončení nájmu.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena tejto zmluvy sa uskutoční vo forme písomného dodatku k nej.
3. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle mesta Trstená (www.trstena.sk).
4. Otázky neupravené v tejto zmluve sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli ustanoveniam tejto zmluvy, uzavreli ju po vzájomnej dohode a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Trstenej dňa

V Trstenej dňa

.....
PhDr. Ing. Magdaléna Zmarzláková
primátorka mesta

.....
Javorek Ľubomír
nájomca