

Zmluva o nájme obecného bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. s použitím § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Prenajíateľom: Mesto Kežmarok
Hlavné námestie 1
060 01 Kežmarok
IČO: 00326283

v zastúpení správcom: Spravbytherm s.r.o.
zastúpený Ing. Bešenejom Mariánom, konateľom
Sídlo : Starý trh 518/47, Kežmarok
IČO : 36 690 856
IČ DPH : SK 2022265586
Bankové spojenie : VÚB Kežmarok
Číslo účtu : 2218837953/0200 registrácia:
Obch. register Okr. súdu Prešov, oddiel Sro, vložka číslo: 17899/P

a

Nájomcom

Mária Janečková

.....
meno a priezvisko

.....
adresa bydliska

.....
rodné číslo

I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ bytu prenecháva nájomcovi do užívania
, v meste Kežmarok (ďalej len : byt), na základe prijatého uznesenia MsZ v Kežmarku č. 386/2023, zo dňa 13.11.2023 podpísaného primátorom Mesta Kežmarok a v zmysle podmienok uvedených v tomto uznesení, ktoré je prílohou č.1 tejto zmluvy.
2. Byt podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 v znení opatrení č. 02/R/2008 z 25. septembra 2008 a č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011 o regulácii cien nájmu bytov je 1. kategórie.
3. Byt pozostáva z 1 obytných miestnosti, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností (predsieň). Súčasťou bytu je pivnica č.25 na prízemí.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností je oboznámený.
6. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 22.11.2021 vyhotovil a nájomca podpísal zápisnicu o prevzatí bytu, ktorá je prílohou č.2 tejto zmluvy. Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu je uvedený v zápisnici o prevzatí bytu

II.

Doba nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú počnúc dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy do 31.10.2026.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume 38,74 € mesačne je určené podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 v znení opatrení č. 02/R/2008 z 25. septembra 2008 a č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011 o regulácii cien nájmu bytov do výšky 5% z obstarávacej ceny bytu a rozhodnutia Mesta Kežmarok a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume 86,26 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 125 € podľa špecifikácie uvedenej v evidenčnom liste pre výpočet maximálnej ceny bytu, ktorý je prílohou č.3 tejto zmluvy .
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesiac dopredu, a to v termíne do 20-tého dňa mesiaca.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je prílohou č. 4 tejto zmluvy.
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, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a 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 prenajímateľa 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 prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
10. Prenajímateľ je oprávnený použiť preplatok na kompenzáciu nedoplatkov vzniknutých v inom zúčtovacom období a ročných preddavkov na úhradu za plnenie poskytnuté s užívaním bytu.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu 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 vydaný dňa 23.6.1992 Mestským úradom v Kežmarku v platnom znení. Nájomca podpisom tejto nájomnej zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s obsahom uvedeného Domového poriadku.
3. Nájomca vykonal pred podpisom tejto zmluvy obhliadku bytu-predmetu nájmu a preberá ho v stave v akom sa nachádza ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať byt tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu a opotrebeniu nad rozsah obvyklého opotrebovania. Nájomca sa zaväzuje na výzvu prenajímateľa sprístupniť byt za účelom overenia, či je užívaný v súlade s platnou legislatívou, touto zmluvou a Domovým poriadkom obytného bloku.

5. Nájomca vyhlasuje, že byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy alebo jeho časť, nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

V.

Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Po skončení nájmu uplynutím dojednanej doby vznikne nájomcovi právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto bytu, pokiaľ bude spĺňať podmienky pre uzavretie nájomnej zmluvy stanovené prenajímateľom, tiež podmienky dojednané v tejto zmluve a Mestské zastupiteľstvo Mesta Kežmarok prijme uznesenie o súhlase na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
2. Právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto bytu má len ten nájomca, ktorý počas nájmu bytu:
 - a/ platil včas nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
 - b/ nie je dlžný na nájomnom a na úhradách za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
 - c/ dodržiaval Domový poriadok bytového domu a v tej súvislosti na neho a príslušníkov jeho domácnosti neboli žiadne opodstatnené sťažnosti
 - d/ nájomca nepoškodzoval prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, tiež nenarušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozoval bezpečnosť a neporušoval dobré mravy v dome, a súčasne
 - e/ nájomca neprenehchal byt alebo časť inému do podnájmu a súčasne
 - f/ neporušil ani jednu z povinností podľa tejto nájomnej zmluvy
 - g/ nájomca si plní svoje daňové a poplatkové povinnosti voči mestu Kežmarok

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí posledným dňom uvedeným v ods. II (Doba nájmu).
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu skôr ako končí jeho doba z dôvodov uvedených 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. Nájomca po skončení nájmu nemá nárok na bytovú náhradu.
6. 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.
7. Ak nájomca trvalé opustí spoločnú domácnosť je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote 10 pracovných dní odo dňa trvalého opustenia spoločnej domácnosti. V prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške dlžného nájomného a ceny poskytovaných služieb za obdobie od trvalého opustenia spoločnej domácnosti do dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi o trvalom opustení spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, že povinnosť oznámiť prenajímateľovi trvalé opustenie spoločnej domácnosti v uvedenej lehote nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty prenajímateľ ne stráca nárok na náhradu škody v plnej výške.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. **Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.**
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt, platobný výmer a zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu.

3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si túto zmluvu pred podpisom prečítali, zmluve porozumeli a uzatvárajú ju slobodne a vážne, bez tiesne a nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Kežmarku dňa 06.12.2023

.....
podpis prenajímateľa
v zastúpení splnomocnencom Spravbytherm, s. r. o.
Ing. Marián Bešenej - konateľ

.....
podpis nájomcu

Prílohy: č.1 - Uznesenie MsZ v Kežmarku
č.2 - Zápisnica o prevzatí bytu
č.3 - Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt
č.4 - Zoznam členov domácnosti

Prílohy budú založené v spise na nájomnom odd.