

ZMLUVA O NÁJME MESTSKÉHO BYTU

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663, § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a ust. § 12 zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

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

Nájomca: Gerhard Jäger,
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu číslo súpisné 1834 , nachádzajúci sa na pozemku parc. č. CKN 2464/141 , zapísanom na LV č.1 pre kat. územie Gelnica.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania 3- izbový byt číslo 25, ulica Športová 41, nachádzajúci sa na 2. poschodí obytného domu číslo súpisné 1834 v Gelnici (ďalej len byt).
3. Nájomca je povinný do 14 dní od podpisu zmluvy resp. akejkoľvek zmeny počas trvania nájomného vzťahu, nahlásiť Správe domov Gelnica s.r.o. menný zoznam osôb, ktoré budú byt spolu s ním obývať.

II.

Popis bytu

1. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu je kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 79,51 m², z toho podlahová plocha obytných miestností je 54 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 prenajímateľa (Správa domov, s.r.o., Gelnica).
4. Prenajímateľ prostredníctvom správcu bytu - Správa domov Gelnica s.r.o. 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, s.r.o., Gelnica vyhotoví zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu. Opis stavu nájomného bytu, odpis meradiel na studenú vodu, teplú úžitkovú vodu, pomerových meradiel vykurovacích nákladov a opis príslušenstva nájomného bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.

III.

Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká od 01.01.2024.
Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú - do 31.12.2026 na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Gelnici č. 297/2023 zo dňa 13.12.2023.
2. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnenou fyzickou osobou, ktorá spĺňa podmienky sociálneho bývania podľa ust. § 22 ods.3 zákona č.443/2010 Z.z.o dotáciách na rozvoje bývania a o sociálnom bývaní.
3. Nájomca je povinný bezodkladne preukazovať počas celej doby prenájmu splnenie podmienok, vyplývajúcich z platnej právnej úpravy a súvisiace s realizáciou nájomného bývania – doklady zamestnávateľa o skutočnej výške príjmu a ďalšie doklady a potvrdenia podľa požiadaviek správcu a prenajímateľa, ktorí sledujú odôvodnenie oprávnenosti bývania v danom byte.
4. Nájomca má v súlade s § 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
 - a) dodrží podmienky uvedené v tejto zmluve,
 - b) bude spĺňať podmienky pre uzatvorenie nájomnej zmluvy, určené v zákone č.443/2010 Z. z.,
 - c) byt bude užívať tak, že nenastanú skutočnosti pre výpoveď z nájmu bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka,
 - d) Mestské zastupiteľstvo v Gelnici prijme uznesenie o schválení opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy,

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
5. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle § 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.
6. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu nevzniká mu nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady 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 prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu
2. Nájomné za užívanie bytu je celkom v sume 143,23 € mesačne v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 257/2005 zo dňa 14.12.2005.
3. Výpočet výšky úhrady preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu vyhotoví Správa domov, s.r.o. Gelnica - správca bytov vo vlastníctve prenajímateľa.
4. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne vopred, 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 Správy domov, s.r.o. v Gelnici.
6. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za plnenia riadne a včas, má prenajímateľ právo požadovať zaplatenie úroku z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.

7. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu uhradí nájomca v deň podpisu tejto zmluvy v súlade § 12 ods.7 zákona č.443/210 Z.z, na depozitný účet prenajímateľa č.ú.: SK30 0900 0000 0051 7241 9994 finančnú zábezpeku vo výške trojnásobku mesačného nájomného , t.j. sumu 429,69 €. Doklad o zaplatení predloží nájomca prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu.
8. Prenajímateľ bude viesť finančnú zábezpeku na samostatnom – osobitnom účte, a jej použitie, vyúčtovanie a ako aj odpočty bude vykonávať v súlade s dojednaním tejto zmluvy. Finančná zábezpeka slúži prenajímateľovi na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného a prípadného poškodenia nájomného bytu.
9. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na úhradu :
 - nájomného pokiaľ nebolo uhradené v dohodnutom termíne
 - taktiež nákladov prenajímateľa na odstránenie škôd spôsobených nájomcom na nájomnom byte alebo na jeho zariadení, vybavení a príslušenstve, pokiaľ nájomca neodstránil škody sám, v lehote určenej prenajímateľom.
10. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného uznesením MsZ, najmä v prípade, ak sa zmenia cenové predpisy alebo, ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, k čomu dáva nájomca svoj výslovný súhlas, a to podpisom pod túto nájomnú zmluvu.
11. 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, a rovnako aj v prípade, ak sa zmení počet osôb obývajúcich byt.
12. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 10 a 11, je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po skutočnosti, ktoré zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
13. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 31.5. nasledujúceho roka.
14. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
15. Prenajímateľ je oprávnený použiť preplatok na kompenzáciu nedoplatkov, vzniknutých v inom zúčtovacom období a ročných preddavkov na úhradu za plnenie poskytnuté s užívaním bytu.

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 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.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
4. 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.
5. 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.

6. 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.
 7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
 8. V súlade s ust. § 12 ods.1 písm. k) zákona č.443/2010 Z.z. nájomca prehlasuje, že si je vedomý, že nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu tretej osobe, a rovnako nie je oprávnený umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 9. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
 10. Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na bielizeň, ani iné zariadenia bez súhlasu prenajímateľa.
 11. Prenajímateľ zakazuje nájomcovi poskytnúť vyrobené duplikáty kľúčov od vchodových dverí osobám, ktoré v tomto bytovom dome nemajú bydlisko.
 12. 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.
 13. Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty do výšky až 200 € a nájomca je povinný túto pokutu zaplatiť, bez ohľadu na zavinenie, za každé jednotlivé porušenie nasledovných povinností :
 - informovať prenajímateľa riadne a včas o zmenách údajov na strane nájomcov, ktoré sú podstatné pri uzatvorení zmluvy / najmä počet členov domácnosti, spĺňanie podmienok podľa čl. II bod 2 a 3 zmluvy/,
 - neprevádzať v byte stavebné úpravy bez vedomia a súhlasu prenajímateľa,
 - umožniť zástupcovi prenajímateľa kontrolu užívania prenajatého bytu a jeho príslušenstva,
 - nájomca alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup do predmetného bytu, nesmú porušovať poriadok alebo pokoj v prenajatom byte a okolí a nesmú znemožňovať alebo sťažovať užívanie ostatných priestorov v bytovom dome.
- Všetky zmluvné pokuty sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie. Nájomca súhlasí s dojednanou pokutou , čo do jej výšky a spôsobu jej určenia.

VI. Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím času uvedeného v článku III., ak nenastanú skutočnosti uvedené v článku III. ods. 4 tejto zmluvy.
2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou zo stranu nájomcu i bez uvedenia dôvodu, alebo písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka alebo z dôvodu, ak nájomca, alebo osoba, žijúca s ním v spoločnej domácnosti hrubo poruší domový poriadok.
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. 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.
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 nebude požadovať od nájomcu uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán vo forme číslovaných dodatkov k nej. Ustanovenia článku IV. ods. 10 ,11 a 12 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č.443/2010 Z.z., príslušnými vykonávacími predpismi a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
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 v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka 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 a správcu bytu.
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

Gerhard Jäger
Nikola Jäger