ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa Občianskeho zákonníka, par. 663 a nasl. a par. 685 a nasl.

č. 212/2024

BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, 085 01 Bardejov,
IČO: 36476633 DIČ: 2020028549 IČ DPH: SK2020028549
č. ú. IBAN: SK38 0200 0000 0019 7868 3251
zastúpená Ing. Jaroslavom Žákom, konateľom spoločnosti
/ďalej len prenajímateľ/

a

Bilý Július r. č. xxxxxxxxx

/ďalej len nájomca/

sa po predchádzajúcom súhlase vlastníka bytu Mesto Bardejov/, dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy:

I.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo 40 nachádzajúci sa Prízemí a 1. poschodí, pozostávajúci z kuchyne, 2 izieb a príslušenstva bytu 2. kategórie, o celkovej ploche 63,12 m2 Byt sa nachádza v Bardejove, ul. Poštárka 40.

2.Popri práve a povinnosti užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo a povinnosť riadne užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3. Byt vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, o čom sa vyhotovuje protokol o odovzdaní prevzatí bytu, ktorý je súčasťou zmluvy o nájme bytu.

4. Účinnosť tejto nájomnej zmluvy je od **01.06.2024** a nasledujúci deň po zverejnení v zmysle platných právnych predpisov.

Zmluvu o nájme uzatvára prenajímateľ a nájomca na dobu určitú do **30.06.2025**

Pri zmluve o nájme dojednanej na dobu určitú skončí nájom uplynutím tejto doby.

II.

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Úhradu za služby spojené s užívaním bytu je nájomca v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov § 5 odst. 7 a § 10 odst.4, povinný uhrádzať mesiac vopred.

2. Nájomca bude platiť prenajímateľovi mesačné nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu vo forme preddavkov nasledovne:

- nájom za užívanie bytu	55,91€
- teplo	€
- teplo na ohrev TÚV	€
- SÚV na prípravu TÚV	€
- vodné a stočné	60,00€
- užívanie výťahu	€
- osvetlenie spoločných priest.	€
- upratovanie	€
- plyn	€
- čistenie komínov	3,00€
S p o l u :	**118,91 €**

3. Nájomné za užívanie bytu bude nájomca platiť najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca. Zálohy za služby spojené s užívaním bytu bude nájomca platiť mesiac vopred.

4. Ak nájomca neuhradí riadne a včas mesačnú platbu za nájom a služby spojené s užívaním bytu, resp. časť tejto platby do 5 dní po splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania, najmenej však 0,83€ za každý i začatý mesiac omeškania.

III.

1. Výšku úhrad za služby spojené s užívaním bytu určuje prenajímateľ podľa platných právnych a cenových predpisov.

2. Prenajímateľ je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vystaviť nájomcovi ročné vyúčtovanie preddavku za služby spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok uhradiť do 30 dní po doručení vyúčtovania. Prenajímateľ je povinný prípadný preplatok vrátiť do 30 dní po doručení vyúčtovania, pokiaľ sa tento preplatok nezúčtuje na pohľadávku prenajímateľa voči nájomcovi.

4. Pri nedodržaní termínu splatnosti majú obe zmluvné strany právo na poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania, najmenej však 0,83€ za každý i začatý mesiac omeškania.

IV.

1. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípadoch, ak tak ustanovuje právny predpis.

2. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmien daných osobitnými predpismi, zmenou vstupných nákladov /kalkulácie/ alebo z rozhodnutí cenových orgánov.

s užívaním bytu uskutoční od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, počas ktorého vznikol dôvod na túto zmenu a najneskôr do 30 dní doručí nájomcovi nový platobný výmer.

3. Nájomca je povinný do 30 dní ohlásiť prenajímateľovi zmenu skutočností na strane nájomcu, ktoré majú vplyv na určenie výšky nájomného a služieb spojených s užívaním bytu.

V prípade zistenia nesplnenia tejto povinnosti má prenajímateľ právo na vyúčtovanie nedoplatku s poplatkom za omeškanie, ktorý je nájomca povinný uhradiť do 7 dní po doručení vyúčtovania.

V.

1. Nájomca a osoby, ktorá s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní užívať byt s príslušenstvom len na bývanie. So zariadením a vybavením bytu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebeniu. To platí aj pre spoločné časti a spoločné časti a spoločné zariadenia v dome.

2. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a vlastníkom výkon ich práv.

3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani výmeny zariadenia a vybavenia v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt uviedol na vlastné náklady do pôvodného stavu. Právo prenajímateľa vypovedať nájom a nárok na prípadnú náhradu škody, tým nie je dotknuté.

4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte len so súhlasom nájomcu. Nájomca môže súhlas odoprieť len z vážnych dôvodov. Nájomca je povinný umožniť vykonanie stavebných úprav a iných podstatných zmien v byte, ktoré prenajímateľ bude

povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy. Ak ich vykonanie neumožní, zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

5. Nájomca sa môže dohodnúť o výmene bytu s iným nájomcom len s písomným súhlasom prenajímateľa.

6. Nájomca nemôže prenechať do podnájmu nájomný byt, alebo jeho časť tretej osobe. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu..

7. Nájomca hradí drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou v byte v zmysle platných právnych predpisov. Ostatné opravy a náklady spojené s údržbou bytu hradí prenajímateľ, ak sa pred vykonaním týchto prác prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.

8. Prenajímateľ hradí drobné opravy, ktorých potreba vznikla pred odovzdaním bytu nájomcovi. Prenajímateľ hradí drobné opravy aj vtedy, ak vzniknú ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

9. Ak vznikne potreba vykonať drobné opravy je nájomca povinný postarať sa o ich včasné vykonanie. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu opravy a od nájomcu požadovať úhradu účelne vynaložených nákladov.

10. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré v byte alebo v dome spôsobil sám alebo osoby, ktoré s ním na základe jeho práva nájmu bývajú.

11. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon svojich práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom je povinný riadne a včas odstrániť v byte tie závady, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo v dôsledku ktorých sa užívanie bytu podstatne zhoršilo, riadne a včas zabezpečovať nájomcovi služby spojené s užívaním bytu.

12. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa odstrániť na svoj náklad a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa najneskôr do 6 mesiacov od odstránenia závad, v opačnom prípade právo zanikne.

13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré hradí prenajímateľ a zároveň je povinný umožniť prenajímateľovi ich previesť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

14. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní jeho pracovníkom prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, ako aj za účelom kontroly, či nájomca byt riadne užíva. Nájomca sa zaväzuje umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

VI.

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k opakovanému uzatvoreniu zmluvy podľa čl. I odst.4 tejto zmluvy alebo písomnou výpoveďou.

2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu aj bez uvedenia dôvodu.

3. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, a akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodnú inak. V opačnom prípade je nájomca povinný uviesť byt do stavu v akom ho prevzal alebo uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

4. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo, a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do stavu v akom ho prevzal.

5. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve , ak nevzniknú dôvody na ukončenie nájmu podľa platných právnych predpisov.

VII.

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu o nájme bytu uzatvárajú slobodne, bez akéhokoľvek nátlaku, tiesne alebo nápadne nevýhodných podmienok.
2. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy formou dodatku. Výnimku tvoria ustanovenia čl. IV.
3. V ostatných vzťahoch, v tejto zmluve neupravených, platia ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 2 exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu o nájme bytu prečítali, s jej obsahom súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Bardejove dňa: 16.05.2024

Nájomca:

Ing. Jaroslav Žák
konateľ spoločnosti