

Zmluva o nájme bytu v dome osobitného určenia

uzatvorená podľa zákona č. 189/1992 Zb. a v zmysle ustanovenia §-u 663, §-u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

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

a
nájomca: Peter Kovalík,
bytom
/ďalej nájomca/,

uzatvárajú túto **zmluvu o nájme bytu v dome osobitného určenia**

ČI. I.

Predmet nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo 7, na prízemí, nachádzajúci sa v Gelnici, na ulici SNP č. 20, v dome osobitného určenia, číslo súpisné 1124, parc.č. 544 katastrálne územie Gelnica, zapísaný na LV č.1.
Predmetný byt pozostáva z dvoch izieb, chodby, kúpeľne s WC.

II.

Doba nájmu

Nájomný pomer vzniká v zmysle uznesenia MsZ č. 123/2024 zo dňa 24.06.2024 od 01.07.2024 a uzatvára sa na dobu určitú – počas poberania opatrovateľskej služby.

III.

Zánik nájmu

1. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle ustanovenia §-u 4 zákona č. 189/1992 Zb. a v zmysle VZN mesta č. 89/2016, ktorým sa stanovujú zásady pridelovania mestských bytov **nemá právo po uplynutí nájomnej doby na ďalšie trvanie nájmu, ani právo na náhradný byt, ani náhradné ubytovanie. Bytovú náhradu si vyrieši nájomca sám.**
2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
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 výpoveď doručená.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len za podmienok ustanovených podľa § 711 Občianskeho zákonníka, najmä podľa §-u 711, ods.1, písm.c) – ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
5. 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.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a

iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte.

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. Výpočet výšky úhrady preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu vyhotoví Správa domov Gelnica, s.r.o. - správca bytov vo vlastníctve prenajímateľa.
3. 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.
4. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať formou inkasa príp. priamou platbou do pokladne Správy domov v Gelnici .
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.
6. Nájomca sa zaväzuje pri vzniku nájomného vzťahu uhradiť všetky náklady a poplatky, súvisiace s prvotným zapojením predmetu nájmu k energiám, vrátane všetkých poplatkov za vykonané revízie.
Nájomca sa zároveň zaväzuje uhradiť poplatok za opätovné zapojenie ako i s tým súvisiace poplatky za revízie v prípade odpojenia predmetu nájmu od energií, pokiaľ toto odpojenie spôsobí nájomca (neplatenie zálohových platieb riadne a včas).
7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, 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.
8. 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.
9. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7 je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
10. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 31.5. nasledujúceho roka.
11. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške stanovenej 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 písomného 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. 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. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prenechať byt na užívanie tretej osobe.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán vo forme číslovaných dodatkov k nej. Ustanovenia článku IV. ods. 6,7,8 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

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 na webovom sídle povinnej osoby, t.j. Mesta Gelnica v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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. Nadobudnutím platnosti a účinnosti tejto zmluvy zároveň zaniká nájomný vzťah, založený Nájomnou zmluvou zo dňa 29.4.2011.
6. Zmluva sa vyhotovuje v piatich vyhotoveniach: pre potreby nájomcu 2x, prenajímateľa, správcu bytu, evidencie obyvateľstva.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

1. Nájomca: Peter Kovalík
2. Prenajímateľ: Mesto Gelnica

V Gelnici dňa

Ing. Dušan Tomaško, MBA
primátor mesta

Peter Kovalík
nájomca