

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 86/2/4/2024

Uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

1. Prenajímateľ:

Mesto Lipany, v zastúpení:

SABYT s.r.o., Sabinov, ul. Mieru č. 8

zastúpený Ing. Pavlom Hužvárom, konateľom spoločnosti,

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Prešove,

odd Sro, vl. č. 3163/P

IČO: 317 303 45

2. Nájomca:

J.B.

I.

1. Predmetom nájomnej zmluvy je nájom bytu na základe uznesenia Mesta Lipany.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt **č. 4** na **ul. Za traťou č. 2 v Lipanoch**. Byt je v stave spôsobilom riadneho užívania.

II.

1. Užívateľ bytu bude platiť prenajímateľovi nájomné a za služby spojené s užívaním bytu na základe priloženého „*Predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu*“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Nájomné vrátane preddavkov cien za služby sa platí mesačne pozadu a to najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca. Ak užívateľ bytu nezaplatí úhradu za užívanie bytu do 15 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
3. Veľkosť podlahovej plochy bytu, príslušenstvo, stav a vybavenie bytu, výška nájomného a služieb spojených s nájmom, zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu sú uvedené v „*Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu*“, v „*Zozname osôb*“ a v „*Zápisnici o prevzatí bytu*“ ktorá bude vyhotovená iba po podpise prvej zmluvy o nájme bytu.

III.

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení.

2. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v článku III bod 1. od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

3. Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

4. Ak užívateľ bytu nenahlási prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov a spôsobí tým únik tržieb podniku zaplatí v prípade zistenia tejto skutočnosti poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z čiastky úniku tržieb podniku za každý deň omeškania.

5. Nájomca je povinný najneskôr do dňa uzavretia tejto zmluvy zložiť na bankový účet prenajímateľa finančnú zábezpeku v sume rovnajúcej sa 1-mesačnému nájomnému dohodnutému vo výške určenej v „*Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu*“.

Číslo depozitného účtu: SK30 5600 0000 0034 1149 4010

Variabilný symbol: číslo zmluvy

Platba bude identifikovaná - platiaci musí uviesť svoje meno a priezvisko do správy pre prijímateľa.

6. Prenajímateľ má právo použiť sumu tejto zábezpeky na účely úhrady nájomného, zmluvnej pokuty a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, ak ich v lehote splatnosti nezaplatí nájomca. Táto suma titulom zábezpeky, resp. jej nevyčerpaná časť sa vráti nájomcovi späť do 60 dní po ročnom vyúčtovaní za predchádzajúci kalendárny rok.

7. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak spĺňa podmienky podľa platného Všeobecného záväzného nariadenia Mesta Lipany o určení výšky nájmu a zásad prenájmania mestských nájomných bytov v Meste Lipany.

IV.

1. Zmluvu o nájme uzatvára prenajímateľ s nájomcom na dobu:

určitú od 01.11.2024 do 31.10.2025

2. Ak sa nájomca v lehote do 30 dní od prevzatia bytu a uzatvorenia zmluvy o nájme bytu bez vážnych dôvodov byt neužíva, zaniká mu nájom bytu. Nájom bytu sa skončí uplynutím posledného dňa lehoty, ktorá sa začína dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok.

3. V prípade ak nájomca neuhradí nájomné a služby spojené s užívaním bytu za obdobie dlhšie ako 3 mesiace, súhlasí s tým, že dobrovoľne vypratá a prenajímateľovi odovzdá prenajatý byt v lehote najneskôr do 10 dní od splatnosti nájomného za tretí mesiac. Pokiaľ tak nevykoná, dáva týmto súhlas prenajímateľovi aby na jeho náklady vypratával prenajatý byt.

4. Nájomca je povinný drobné opravy v byte súvisiace s užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou prevádzať na svoje náklady. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa.

V.

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Nájom zanikne tiež uplynutím času na ktorý bol nájom dohodnutý.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v Občianskom zákonníku.
4. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

VI.

1. Táto zmluva sa môže zmeniť formou písomných zmien a doplnkov tejto zmluvy po vzájomnej dohode obidvoch strán.
2. Pre úpravu ostatných práv a povinností, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia primerane príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ dve vyhotovenia.
5. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je „Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu“, „Zoznam osôb“ a „Zápisnica o prevzatí bytu“.

V Sabinove, dňa 10.10.2024

Prenajímateľ:

Nájomca (nájomcovia):

.....
Ing. Pavol Hužvár
konateľ spoločnosti