

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Mesto Zvolen

Námestie slobody č. 22, 960 01 Zvolen

Zastúpené Ing. Vladimírom Maňkom, primátorom

IČO:

Bankové spojenie:

číslo účtu-IBAN:

BIC/SWIFT:

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Ján Kulich

960 01 Zvolen

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ – vlastník bytového domu, na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo **xx** na **xxxxxx** v dome číslo **xxxxx** na ulici **xxxx** vo **Zvolene** na dobu **určitú do 30.09.2025**.
2. Byt pozostáva z **jednej** obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **33,20** m².
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že mu pred prvým uzatvorením nájomnej zmluvy bola umožnená prehliadka nájomného bytu, a že ho prenajíateľ oboznámil s technickým stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností. V prípade, ak ide o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je nájomcovi technický stav bytu dobre známy aj z dôvodu, že nájomca byt užíval v dobe bezprostredne predchádzajúcej uzatvoreniu tejto zmluvy. Nájomca taktiež vyhlasuje, že neexistujú žiadne prekážky, ktoré by bránili plnému a nerušenému výkonu práv spojených s užívaním bytu.
5. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu zahŕňa opis stavu bytu a jeho príslušenstva.
6. Účelom nájomného vzťahu je prechodné riešenie nepriaznivej bytovej situácie nájomcu.
7. Rekonštrukcia bytového domu, v ktorom sa nachádza byt špecifikovaný v bode 1 tohto článku zmluvy, bola realizovaná z finančných prostriedkov Mesta Zvolen. Počas trvania nájomného vzťahu nájomca umožní vstup do bytu zamestnancom Mesta Zvolen, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a dodržiavanie podmienok Zmluvy o nájme bytu.

Článok II.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

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. Výška nájomného je určená podľa § 2 Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia Ministerstva financií SR z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa Opatrenie Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú špecifikované predpisom úhrad za užívanie bytu.
3. **Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne a to v termíne do 20-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vedený v SLSP, a. s.: číslo účtu- IBAN: SK85 0900 0000 0004 0131 7834, BIC/SWIFT: GIBASKBX.**
4. Nájomca oznámi prenajímateľovi osoby, ktoré s ním budú žiť v byte, pred podpisom tejto nájomnej zmluvy. Zoznam osôb žijúcich v byte je uvedený v Evidenčnom liste osôb žijúcich v byte, ktorý tvorí prílohu k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
5. Pri zmene počtu osôb žijúcich v byte, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku.
6. Prenajímateľ má právo zmeniť výpočet nájomného, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci z počtu osôb, zmeny právnych predpisov 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 zaslaním nového predpisu úhrad za užívanie bytu.
7. 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.
8. 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 na účet uvedený v bode 3 tohto článku tejto zmluvy. Pri nedodržaní splatnosti nedoplatku prenajímateľ bude účtovať poplatok z omeškania podľa Čl. II. bodu 7 tejto zmluvy.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu, 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, s ktorým sa pred podpisom tejto zmluvy oboznámili. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať o to, aby v bytovom dome nebol narúšaný výkon práv ostatných nájomcov.
3. Nájomca vyššie uvedeného nájomného bytu berie na vedomie, že po skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek iného dôvodu, nemá on ani osoby s ním bývajúce nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady.
4. **Nájomca nie je oprávnený prenechať nájomný byt do podnájmu iným osobám, uskutočniť výmenu bytu bez schválenia prenajímateľom, ani prevod vlastníckych práv. Porušenie týchto povinností sa považuje za jeden z dôvodov pre výpoveď z nájmu bytu.**

5. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť berú na vedomie a sú uzrozumení s tým, že:
 - a) v predmete nájmu nesmú vykonávať stavebné ani rekonštrukčné práce
 - b) byt môže užívať len nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti
 - c) sú povinní umožniť vstup do predmetu nájmu zamestnancom Mesta Zvolen za účelom vykonania technickej kontroly bytu a dodržiavania ustanovení tejto nájomnej zmluvy.
6. **Nájomca je povinný drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou vykonávať na vlastné náklady v zmysle Nariadenia vlády SR č.87/1995Z.z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.**
7. V byte, ktorý prenajímateľ prenechal nájomcovi do užívania na základe tejto zmluvy je zrealizovaná elektrická prípojka na elektrický sporák. V prípade, ak nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť budú mať záujem umiestniť si v byte elektrický sporák, napojenie tohto na elektrický rozvod sú povinní zabezpečiť prostredníctvom osoby, ktorá má na túto činnosť odbornú spôsobilosť (odborná spôsobilosť sa preukazuje platným osvedčením).
8. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť berú na vedomie a sú uzrozumení s tým, že používanie spotrebičov s otvoreným ohňom a propán butánových fliaš s napojením na plynový sporák je v byte zakázané.
9. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť berú na vedomie a sú uzrozumení s tým, že v predmete nájmu nesmú realizovať montáž sušiacich na bielizeň na okná (okenné rámy) bytu a spoločných priestorov, montáž satelitných prijímačov na fasádu bytového domu, ani nesmú vykonať žiadny zásah, pri ktorom dôjde k porušeniu strechy, okien (okenných rámov), fasádneho tepelnoizolačného obkladu a jeho povrchovej úpravy na bytovom dome.
10. Porušenie ustanovení uvedených v tomto článku zmluvy bude dôvodom na výpoveď nájomnej zmluvy, prípadne nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva.

Článok IV. Doručovanie

1. Prenajímateľ doručuje písomnosti spravidla poštou, alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na adresu, ktorú nájomca neskôr oznámil prenajímateľovi.
2. Povinnosť prenajímateľa doručiť adresátovi písomnosť **doporučeným listom** je splnená, akonáhle pošta písomnosť doručí. Ak nebol adresát zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospelšej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo dome, ak je ochotná zaobstarať odovzdanie písomnosti. Ak nemožno písomnosť ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte a adresát sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď bola prenajímateľovi vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
3. Povinnosť prenajímateľa doručiť písomnosť **do vlastných rúk** je splnená:
 - a) pri doručovaní písomnosti adresátovi akonáhle jej prevzatie písomne potvrdí,
 - b) pri doručovaní poštou, ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomení, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, keď bola zásielka vrátená prenajímateľovi, za deň doručenia, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí: uplynutím dohodnutej doby nájmu, písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

2. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej, podľa osobitných predpisov – z dôvodov vymenovaných v § 710 a 711 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt protokolárne, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu alebo so súhlasom 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.

Článok VI. Osobitné protikorupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sú si vedomé, že v Slovenskej republike je trestným činom ponúkanie, poskytnutie alebo prijatie úplatku.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zastávajú prístup nulovej tolerancie ku korupcii na všetkých úrovniach a vyžadujú od svojich vlastných zamestnancov a zmluvných partnerov konanie v súlade s protikorupčnými zákonmi.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať nasledovné protikorupčné zásady:
 - a) neposkytovať alebo neponúkať žiadne plnenie s cieľom presadiť svoj zámer či získať preňho súhlas, podporu alebo povolenie, ak má príjemca právnu zodpovednosť alebo je v postavení, v rámci ktorého je schopný toto konanie ovplyvniť. Neposkytovať platby niekomu, kto zabezpečuje administratívny proces, za účelom uľahčenia alebo urýchlenia realizácie tohto procesu;
 - b) neposkytovať alebo neponúkať platby zástupcom, zákazníkom, zmluvným partnerom, dodávateľom alebo inej tretej strane (alebo zamestnancovi niektorej z nich), ktoré by malo za cieľ presvedčiť príjemcu k uzatvoreniu zmluvy alebo prijatia iného záväzku, alebo ich uzatvorenie či prijatie za priaznivejších podmienok ako tých, ktoré by boli inak ponúknuté;
 - c) neprijímať od tretích osôb platby, ktoré majú viesť z Vašej strany k uzatvoreniu zmluvy alebo prijatiu iného záväzku alebo ich uzatvorenie či prijatie za výhodnejších podmienok ako tie, ktoré by boli inak akceptované;
 - d) odmietajú akékoľvek formy korupcie alebo úplatkárstva.

Článok VII. Osobitné ustanovenia

Nájomca užíval byt špecifikovaný v článku I. bod 1 tejto zmluvy na základe Zmluvy o nájme bytu zo dňa 21.09.2023 do 30.09.2024. V období od 01.10.2024 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy užíva nájomca bez právneho titulu (t. j. bez nájmovej zmluvy). Za toto obdobie nájomca platil riadne a načas náhradu za užívanie bytu a nákladov spojených s užívaním bytu.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňa **01.11.2024**, po zverejnení zmluvy na webovom sídle prenajímateľa a vo verejnom zozname povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe (CRZ); v zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov.

2. V súlade s príslušnými ustanoveniami **Zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov**, dáva nájomca prenajímateľovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve a v informačnom systéme, za účelom zabezpečenia výkonu správy, t. j. nájmu a plnení spojených s užívaním bytu. Prenajímateľ je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy. Nájomca dáva svoj súhlas na dobu platnosti nájomnej zmluvy. Zmenu uvedených osobných údajov je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili dobrovoľne, určito, zrozumiteľne a bez tiesne, s obsahom nájomnej zmluvy sa oboznámili a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.

Vo Zvolene dňa : 29.10.2024

Vo Zvolene, dňa : 24.10.2024

Prenajímateľ: Mesto Zvolen
zastúpené primátorom

Nájomca:

.....
Ing. Vladimír Maňka
primátor

.....
Ján Kulich