

Zmluva č. 96/2024/SMM o nájme bytu

uzatvorená podľa ust. § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania
a o sociálnom bývaní a súvisiacich platných právnych predpisov

I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Mesto Giraltovc**
Zastúpený: Ing. Pavol Tchurík, primátor mesta
Sídlo: Dukelská 75, 087 01 Giraltovc
IČO: 00 321 982
DIČ: 2020778760
IBAN: SK24 0200 0000 0000 1872 3522
BIC: SUBASKBX
(ďalej len „prenajímateľ“)
2. Nájomca: **Marián Kopas**
Narodený:
Adresa bydliska: Kukučínova č. 469/15, 087 01 Giraltovc
(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je byt č. 4 na II. nadzemnom podlaží bytového domu v Giraltovcach, na ulici Kukučínovej č. 469/15, s podlahovou plochou **57,40 m²**.
Vlastníkom bytového domu a bytov v tomto dome je prenajímateľ. Bytový dom bol postavený s účasťou prostriedkov ŠFRB a rozpočtu mesta a kolaudačné rozhodnutie bolo vydané v roku 2002 s tým, že vlastníkom bytového domu rozhodol o účelovom využití bytov v bytovom dome ako nájomných bytov na účely sociálneho bývania (ďalej len „byt“), ktorých užívanie nájomcami je viazané na dodržanie podmienok uvedených v osobitnom predpise (najmä zák. o životnom minime č.125/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov a Smernica MVaRR č.8/2002).
Nájomca prehlasuje, že spĺňa podmienky na pridelenie bytu a že spolu so žiadosťou o pridelenie bytu predložil prehlásenie o jeho príjme s potvrdeniami od jeho zamestnávateľa s tým, že okrem uvedených príjmov ďalšie príjmy v zmysle uvedených právnych predpisov o životnom minime nemá.
2. Byt patrí do kategórie bytov, na ktoré sa vzťahuje regulácia ceny nájomného v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 26. januára 2001 č. 01/R/2001 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov a v súlade s výnosom MVaRR č. V-1/2006 z 7.12.2006 o poskytovaní dotácie na rozvoj bývania v znení výnosov MVaRR č. V-1/2007 z 28.11.2007.
3. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne a vedľajších miestností (predsieň, komora). Súčasťou bytu je pivnica č. 4 na 1. nadzemnom podlaží. Popis bytu a jeho príslušenstva s presnou podlahovou plochou jednotlivých miestností je uvedený v „Evidenčnom liste bytu pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu.

4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu (kočíkareň), miestnosť pre upratovacie predmety a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa, čo potvrdzuje svojim podpisom v „Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu“ (ďalej len „protokol“). Zároveň potvrdzuje, že mu prenajímateľ odovzdal byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave.
6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Títo budú odo dňa vzniku tohto nájomného vzťahu byt ako príslušníci domácnosti užívať. Nájomca a príslušníci domácnosti budú uvedení v „Evidenčnom liste bytu pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“.

III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na **dobu určitú**, a to **od 01.12.2024 do 30.11.2025**.
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu za podmienok:
 - a) nájomca včas uhradza nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu,
 - b) doterajší nájom bytu nezanikol a neplynie výpovedná doba,
 - c) nájomca minimálne 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu hodnoverne preukázal prenajímateľovi výšku svojho čistého mesačného príjmu a čistého mesačného príjmu osôb s ním bývajúcich a spoločne posudzovaných podľa osobitného predpisu za kalendárny rok, predchádzajúci roku, v ktorom má dôjsť k uplynutiu doby nájmu,
 - d) prenajímateľ bude minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia zmluvy.

IV. Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné je určené pri rešpektovaní úpravy uvedenej v článku II. ods. 2 tejto zmluvy – Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12.marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov a jeho výška s účinnosťou od vzniku tohto nájmu je uvedená v „Evidenčnom liste pre výpočet výšky nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a ktorý vlastnoručne podpísali obe zmluvné strany.
3. Mesačné nájomné s účinnosťou od vzniku nájomného vzťahu je **110,47 €**.
4. Predmetný byt je vybavený samostatným zdrojom vykurovania umiestneným v byte.
5. Opravy a servis samostatného zdroja vykurovania (kotla) si zabezpečuje a hradí nájomca na vlastné náklady. Záručné a pozáručné náklady prvkov ústredného vykurovania (kotol) sú nákladmi prevádzkovými a tieto neboli zahrnuté do výpočtu výšky nájmu.
6. Dodávka zemného plynu a elektriny je meraná samostatnými meračmi. Náklady na spotrebu elektrickej energie a zemného plynu v byte budú platiť nájomca priamo ich dodávateľom.
7. Na účely zaplataenia spotrebovanej elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov, pivníc, kočíkárne, schodiska a na účely zaplataenia nákladov vodného a stočného i na iné služby

spojené s užívaním bytu bude nájomca na účet prenajímateľa spolu s nájomným platiť preddavky za uvedené služby vo výške **14,53 €** mesačne.

8. Náklady súvisiace s revíziami plynových rozvodov v bytoch a v spoločných priestoroch, revíziami plynových spotrebičov v bytoch a revíziami elektroinštalácie v bytoch a spoločných priestoroch sú zahrnuté v nájomnom.
9. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške **125 €** sa platia mesačne vždy najneskôr do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, **IBAN: SK24 0200 0000 0000 1872 3522, VS: 962024.**
10. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych 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.
11. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v čl. IV., bod 9., od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
12. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 1 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
13. 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:
 - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
 - c)

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami §687 a násl. Občianskeho zákonníka a nar. vlády č. 87/1995 Z. z.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory (chodby a schodištia) a zariadenia domu.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky úhrad za služby, najmä zmenu počtu osôb, ale aj zmeny týkajúce sa ich pomerov rozhodujúcich pre posúdenia splnenia podmienok pre užívanie bytu (článok II., ods. 1 tejto zmluvy).
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nich náhradu.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú je predmetný nájomný vzťah dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu je možné skončiť nájomný vzťah písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomný vzťah je možné ukončiť aj písomnou výpoveďou, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné za viac ako 2 mesiace, je dôvod na ukončenie nájmu výpoveďou zo strany prenajímateľa s tým, že nájomca je povinný byť uvoľniť najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty bez nároku na pridelenie náhradného bytu.
6. Za hrubé porušenie povinností nájomcu zakladajúce oprávnenie prenajímateľa skončiť nájomný vzťah výpoveďou podľa § 711, ods. 1, písm. d) Občianskeho zákonníka sa podľa tejto zmluvy považuje aj to, ak nájomca, ktorý v priebehu nájmu stratil v dôsledku zmeny svojich príjmových pomerov podmienky pre pridelenie bytu, neoznámil tieto skutočnosti prenajímateľovi a nerealizoval z toho dôvodu kroky ku skončeniu predmetného nájomného vzťahu.
7. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
8. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady za stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšil, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude považovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa **01.12.2024**, ak ďalej nie je uvedené inak.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu (Príloha č. 1) a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu (Príloha č. 2).
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a úhrad za poskytované služby podľa čl. IV. tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.
4. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zo zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsah poznajú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
6. V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán dotknutou osobou podľa zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, tak táto zmluvná strana podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas druhej zmluvnej strane na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné na riadnu identifikáciu zmluvných strán na účely plnenia tejto zmluvy. Zmluvná strana môže kedykoľvek svoj uvedený súhlas po skončení platnosti zmluvy, vyrovnaní všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutí archivačnej doby odvolať.

7. V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán povinnou osobou podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zmluva zároveň spĺňa podmienku jej povinného zverejnenia podľa zákona, potom táto zmluvná strana sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu spôsobom stanoveným zákonom. Deň nasledujúci po dátume zverejnenia zmluvy je dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Pri porušení tohto záväzku povinná zmluvná strana zodpovedá za to, že zmluva nenadobudne účinnosť. Ustanovenia tohto bodu sa nepoužijú, ak táto zmluva nespĺňa podmienky na jej zverejnenie podľa tohto zákona.

V Gíraltovciach, dňa2024

V Gíraltovciach, dňa2024

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

Príloha č. 1
k Zmluve č. 96/2024/SMM o nájme bytu

Evidenčný list pre výpočet výšky nájomného
a plnení poskytovaných s užívaním bytu

I. Údaje o nájomcovi (-och):

Meno a priezvisko: Marián Kopas
Dátum narodenia:

II. Údaje o byte:

Mesto: Giraltovce Ulica: Kukučínova Číslo súpisné: 469 Číslo orientačné: 15
Číslo bytu: 4 Poschodie: II. nadzemné podlažie Rozloha: 57,40 m²
Počet izieb: 2 Vykurovanie: lokálne (plynom) Kategória: 1

III. Výmera bytu:

Obytná plocha miestností:

1. izba	14,60 m ²
2. izba	17,50 m ²
Spolu:	32,10 m²

Plocha vedľajších miestností:

Kuchyňa do 12 m ²	7,28 m ²
Chodba	12,65 m ²
Spolu:	19,93 m²

Ostatné miestnosti:

Kúpeľňa s WC	3,88 m ²
Spolu:	3,88 m²

Pivnica	1,49 m ²
Spolu:	1,49 m²

Celková podlahová plocha:

Bytu (bez pivnice):	57,40 m²	Bytového domu:	853,08 m²
---------------------	----------------------------	----------------	-----------------------------

IV. Zoznam osôb žijúcich s nájomcom(-cami) v spoločnej domácnosti:

P.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi (-om)
------	-------------------	-----------------	-------------------------

V. Výška nájomného:

Výška nájmu stanoveného v zmysle prílohy k opatreniu MF SR z 26.1.2001 č. R – 1/2001, ktorým sa mení výmer MF SR z 12.3.1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov je:

23,0947735 € za 1 rok a 1 m², resp. 1,924564459 € za 1 mesiac a 1 m² podlahovej plochy bytu.

Ročný nájom za byt:	57,40 m ² x 23,0947735 €/m ² /rok = 1 325,64 €/rok
Mesačný nájom za byt:	57,40 m ² x 1,924564459 €/m ² /mesiac = 110,47 €/mesiac

VI. Výška záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu:

	Za rok	Za mesiac
Záloha za elektrickú energiu v spoločných priestoroch:	12,00 €	1,00 €
Záloha za vodné a stočné:	132,36 €	11,03 €
Záloha za zrážkovú vodu:	30,00 €	2,50 €
SPOLU:	174,36 €	14,53 €

VII. Celková výška nájomného a záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu:

	Za rok	Za mesiac
Nájomné:	1 325,64 €	110,47 €
Záloha za plnenia poskytované s užívaním bytu:	174,36 €	14,53 €
SPOLU:	1 500,00 €	125,00 €

V Giraltovcich, dňa2024

V Giraltovcich, dňa2024

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

Príloha č. 2
k Zmluve č. 96/2024/SMM o nájme bytu

Protokol o prevzatí bytu

Odvzdávajúci:	Mesto Giraltovce, zastúpené: Ing. Ján Čabala	
Preberajúci:	Marián Kopas, nar.	
Byt:	Byt č. 4 na II. nadzemnom podlaží v bytovom dome na ul. Kukučínovej 469/15, 087 01 Giraltovce, 2-izbový, o rozlohe 57,40 m ² .	
Elektrické vedenie:	v stenách pod omietkou a v podlahe, v byte sa nachádza 7 vypínačov a 15 zásuviek, bytové rozvádzače sú umiestnené na chodbe v byte, elektromerový rozvádzač je umiestnený na I. NP v zádverí.	
Kúrenie:	lokálne - plynovým prietokovým kotlom BUDERUS, bytové rozvody teplovodnej dvojrúrkovej sústavy sú z PVC a sú vedené v podlahe.	
Plynovod:	z oceľových rúr vyvedených z inštalačnej šachty, je vedený voľne v kuchyni k plynovému spotrebiču a plynovému kotlu, plynomer je umiestnený v závetří pri vstupe do bytového domu.	
Vodovod:	rozvod studenej vody je vedený v inštalačnej šachte oceľovými pozinkovanými rúrami do bytu, kde sú rozvody z PVC, vodomer je umiestnený v kotolni.	
Izba č. 1:	okno:	drevené, biele,
	povrch stien, náter:	omietka, biely náter
	podlaha:	PVC
	vykurovacie teleso:	radiátor s termostatickou hlavickou 1 ks
	počet vypínačov:	1 ks
	počet zásuviek:	4 ks
	digitálny termostat	1 ks
Izba č. 2:	okno:	drevené, biele
	povrch stien, náter:	omietka, biely náter
	podlaha:	PVC
	vykurovacie teleso:	radiátor s termostatickou hlavickou 1 ks
	počet vypínačov:	1 ks
	počet zásuviek:	4 ks
Kuchyňa:	okno:	drevené, biele
	povrch stien, náter:	omietka, biely náter
	podlaha:	PVC
	vykurovacie teleso:	radiátor s termostatickou hlavickou 1 ks
	počet vypínačov:	2 ks
	počet zásuviek:	5 ks
	kuchynská linka, potravinová skrinka, umývací drez, odsávač pár, plynový sporák s plynovou rúrou, vodovodná batéria 1ks	
Kúpeľňa:	radiátor s termostatickou hlavickou, umývadlo, vodovodná batéria, vaňa s vodovodnou batériou, odsávač vodných pár	

povrch stien, náter: keramická do výška 2000 mm
podlaha: keramická
osvetľovacie telesá: 1 ks
počet vypínačov: 1 ks
počet zásuviek: 1 ks

WC: kombi WC 1 ks
povrch stien, náter: omietka, biely náter
podlaha: PVC
osvetľovacie telesá: 1 ks
počet vypínačov: 1 ks

Chodba: podlaha: PVC
povrch stien, náter: omietka, biely náter
počet svietidiel: 1 ks
počet vypínačov: 1 ks
počet zásuviek: 1 ks
domový telefón, telefónna zásuvka

Stav elektromeru:kWh Výrobné číslo:

Stav vodomeru: m³ Výrobné číslo:

Stav plynomeru:m³ Výrobné číslo:

Zistené nedostatky:

.....

.....

V Giraltovcich, dňa2024

V Giraltovcich, dňa2024

.....

Odovzdávajúci

.....

Preberajúci

