

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

ktorú uzavreli

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ: **Mesto Sliač**, Letecká 1, 962 31 Sliač, IČO: 00320277, DIČ: 2021339397
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomcom: **1. Špaček Jaroslav,**

31 Sliač

takto

Zmluvu o nájme bytu:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **byt č. 04** nachádzajúci sa v bytovom dome so zvláštnym určením na ulici **Topoľová č. 22**, katastrálne územie Rybáre, zapísaný na liste vlastníctva 877, parcela č. 1009/151, **súpisné č. 1136**. Byt sa nachádza **na II. poschodí** tohto bytového domu, pozostáva z **3 - och** obytných miestností celkom o výmere 45,66 m² a príslušenstva bytu a to zádverie, hala, šatník, WC, kúpeľňa, kuchyňa, špajza celkom o výmere 27,09 m² a loggia celkom o výmere 3,69 m².
2. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to najmä: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody (SV a TÚV), rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zriaďovacie predmety, zásuvka STA, zvod spoločnej televíznej antény, vzduchotechnika, zvonček, poštová schránka.
3. Nájom bytu a jeho príslušenstva podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy, jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničený vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní, hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a hlavným elektrickým ističom pre byt.
4. Ostatné zariadenie a vybavenie bytu pozostáva z: kuchynská linka, sporák, digestor, vaňa.
5. Prenajímateľ prehlasuje, že mu nie sú známe také vady predmetu nájmu, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť a ktoré by znemožňovali riadne užívanie bytu.

Čl. II

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie bytu na bývanie. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca užíval byt výlučne na tento účel sám alebo spoločne s členmi domácnosti.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmetný byt s osobami, ktorých prehlási za členov svojej domácnosti : **Špaček Lukáš, Špačeková Viera**
3. Ubytovanie iných ako v bode 2. uvedených osôb je možné len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, inak sa takéto konanie považuje za hrubé porušenie zmluvných povinností.

Čl. III

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy a v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a Občianskeho zákonníka.
2. Prenajímateľ je oprávnený na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, obhliadky, opravy, údržby, montáže a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody na základe požiadania a za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby.
3. Prenajímateľ výslovne zakazuje nájomcovi dať tento byt do podnájmu alebo do užívania akejkoľvek inej tretej osobe (mimo osôb tvoriacich domácnosť nájomcu podľa tejto zmluvy).
4. Prenajímateľ tiež výslovne zakazuje akékoľvek stavebné zmeny, zásahy v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ sa zväzuje prenechať byt podľa článku I. tejto zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom k obvyklému užívaniu a zároveň sa zaväzuje na vlastné náklady v spôsobilom stave tento byt aj udržiavať.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady odstraňovať vady a vykonávať iné opravy v byte mimo drobných opráv bytu a bežnej údržby bytu v zmysle Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. .

Čl. IV

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať byt iba na dohodnutý účel (Čl. II).
2. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v dome (Čl. I bod 1).
3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok resp. pravidlá spolunažívania v dome, nočný kľud a dotknuté všeobecne záväzné nariadenia mesta Sliač.
4. Nájomca je povinný na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi prenajímateľa a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a v nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt, ak nájomca bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním (§ 11 ods. 3 zak. č. 182/1993 Z. z.) .
5. Nájomca vyhlasuje, že neprenechá byt a ani jeho časť do podnájmu tretej osobe podľa § 706 Občianskeho zákonníka a tento byt nemôže byť ani premetom výmeny medzi nájomcami.
6. Nájomca je povinný do 30 dní nahlásiť Mestskému úradu Sliač každú zmenu v počte osôb spolu s ním užívajúcich byt.
7. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu v plnej výške.
8. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt a zariadenia v byte v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Čl. V

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú **do: 30.11.2027.**
2. Začiatok nájmu **od: 01.01.2025.**

Čl. VI Odovzdanie bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania dňa 01.01.2025 a to v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca berie na vedomie a podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že po skončení nájmu nemá nárok na bytovú náhradu v zmysle ust. par. 712 a násl. Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu.
4. Nájomca preberá byt spôsobilý k okamžitému nasťahovaniu a užívaniu, čo podpisom tejto zmluvy potvrdzuje.
5. Pokiaľ sa podľa tejto zmluvy jedná o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, tak ku fyzickému odovzdaniu bytu nedochádza, keďže nájomca tento byt užíval už pred podpisom tejto nájomnej zmluvy na základe predchádzajúcej nájomnej zmluvy, ktorá skončila platnosť a účinnosť uplynutím času.

Čl. VII Nájomné

1. Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **157,14 €**, slovom: jedenstopäťdesiatšesť eur a štrnásť centov mesačne. Úhrada nájomného a služieb s užívaním bytu bude nájomca platiť na číslo účtu: **IBAN SK48 0200 0000 0020 2362 8991, variabilný symbol: 11362204**. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada služieb spojených s užívaním bytu, napr. – dodávka tepla, ohrev teplej vody, dodávka studenej vody, spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch, poplatok za prenájom kontajnerov, nakladanie s odpadom, poplatok za odvod dažďovej vody, poplatok za správu. Tieto bude nájomca platiť zálohovo na základe platného mesačného zálohového predpisu spolu s predpísaným nájomným.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dojednané nájomné a platby za služby podľa bodu 1. tohto článku vždy najneskôr do 10. dňa mesiaca v danom mesiaci, za ktorý sa nájomné platí.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že pri ukončení nájmu vykonajú vyúčtovanie prípadne vzniknutých škôd počas nájmu v byte a zrealizujú tomu zodpovedajúce finančné vyrovnanie, v súlade so zaplatenou kauciou a konečnou výškou škôd.
4. Zmluvné strany tiež prehlasujú, že pri ukončení nájmu vykonajú vzájomný odpočet všetkých meračov a zrealizujú tomu zodpovedajúce vzájomné finančné vyrovnanie, v súlade s preddavkovými platbami a končným stavom meračov. Obdobne sa postupuje pri vzniku nájomného vzťahu.
5. Výška mesačného zálohového predpisu sa v prípade, že dôjde ku zmene cien energií rozhodujúcich pre výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu zmení od 01. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene. Nájomca sa zaväzuje túto zmenu akceptovať. V prípade, že nedôjde k akceptovaniu zmeny výšky zálohových platieb je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď z nájmu.

Zálohový predpis	€/mesiac
Dodávka plynu - UK	20,70
Dodávka TUV, dodávka SV a jej ohrev	24,29
Dodávka studenej vody – vodné a stočné	11,34
Zrážková voda	2,46
Elektrická energia v kotolni	2,30
Elektrická energia – spoločné priestory	1,14
Obsluha kotolne	2,63
Nájomné	157,14
nájom spolu	222,00

Čl. VIII Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať :
 - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu, alebo ak napriek písomnej výzve porušuje domový poriadok, resp. pravidlá spolunažívania v dome,
 - b) ak nájomca o viac ako tri po sebe idúce mesiace mešká s platením nájomného, alebo záloh za služby spojené s užívaním bytu,
 - c) ak nájomca v určenej lehote nedoplní finančné prostriedky vo výške zábezpeky podľa čl. X. bod 4. zmluvy
 - d) ak nájomca porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - e) ak nájomca dá byt do podnájmu,
 - f) v prípade porušenia povinností zo strany nájomcu uvedených v bode 5. článku VII., bode 3. čl. II., bode 4. čl. III., tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať:
 - a) ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie
 - b) ak prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy
3. V prípade vypovedania zmluvy podľa bodu 1 písm. a) až e) a bodu 2 tohto článku je výpoveď platná odo dňa nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady (ubytovanie, prístrešok) po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
5. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musí mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenu momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné v prípade, ak adresát zásielky neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

Čl. IX Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť **ak** :
 - a) **nájomca požiadal** prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr **do 30.06.2027** pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca naďalej spĺňa podmienky nájmu určené v tejto zmluve, v príslušnom Všeobecne záväznom nariadení Mesta Sliač o prenájme nájomných bytov v meste Sliač a príslušných zákonov,
 - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu, zo strany prenajímateľa podľa tejto zmluvy, všeobecne záväzného nariadenia a ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka;
 - d) nájomca nemá žiadne záväzky po lehote splatnosti voči prenajímateľovi.
2. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená za splnenia podmienky podľa ustanovenia bodu 1. tohto článku ako aj za splnenia podmienky neprekročenia mesačného príjmu určeného v § 22 ods. 3 zákona o dotáciách k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roka, prípadne priemeru súčtu za obdobie ostatných troch rokov trvania nájmu.

3. Prenajímateľ nemusí s nájomcom opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu po uplynutí doby, na ktorú bola uzavretá predchádzajúca nájomná zmluva:
 - a) najmä z dôvodu verejného záujmu za ktorý sa považuje predovšetkým prípad, kedy mesto potrebuje byt pre osobu poskytujúcu služby, alebo činnosti, alebo ak sa jedná o zamestnanca v oblasti školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, kultúry, športu, alebo zamestnanca obce,
 - b) v prípadoch podľa § 3 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb.,
 - c) ak byt potrebuje pre osobu ohrozenú sociálnym vylúčením alebo s obmedzením jej schopnosti sa spoločensky začleniť a samostatne riešiť svoje problémy podľa § 2 ods. 2 zákona č. 448/2008 Z. z.,
 - d) ak sa jedná o osobu vykonávajúcu činnosti pre potreby mesta počas mimoriadnej situácie, alebo núdzového či výnimočného stavu a v súvislosti s nimi,
 - e) ak sa jedná o osobu, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
4. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená v prípade splnenia všetkých podmienok podľa tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov opäť len v súlade s ust. § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
5. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená najviac na 1 rok aj v tom prípade, ak na vzniknuté nedoplatky súvisiace s nájomom bytu sa s nájomcom uzatvorí Dohoda o uznaní dlhu podľa § 558 Občianskeho zákonníka a o spôsobe jeho zaplatenia (splátkový kalendár). Ak nájomník nedodrží dohodnutý splátkový kalendár, nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie prenajímateľ nepredĺži.
6. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená aj s osobou, ktorá prestala spĺňať podmienky na pridelenie nájomného bytu podľa tejto zmluvy, všeobecne záväzného nariadenia mesta Sliac a príslušných právnych predpisov najviac na obdobie jedného roka iba pre osoby podľa § 22 ods. 3 písmena f) zákona č. 443/2010 Z. z.
7. Uzatvorenie zmluvy podľa ods. 4. a 5. je opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy podľa ustanovenia § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Čl. X.

Dohoda o finančnej zábezpeke

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška finančnej zábezpeky predstavuje výšku šesťmesačného nájomného.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že eviduje v účtovníctve finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, ktorá bola zložená nájomcom na základe Zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu **zo dňa 02.04.2002**.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a vysporiadania škôd spôsobených nad rámec bežného opotrebenia na majetku prenajímateľa v súvislosti s užívaním prenajatého bytu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak vznikne potreba čerpania finančnej zábezpeky na účel, na ktorý bola zložená je prenajímateľ oprávnený požadovať jej doplnenie do pôvodnej výšky, t. j. šesť mesačného nájomného v termíne určenom prenajímateľom. Výšku a termín doplnenia zábezpeky určí prenajímateľ bez zbytočného odkladu po tom, ako vznikla potreba čerpať finančnú zábezpeku a požiadavku doručí nájomcovi do vlastných rúk. Po ukončení nájomného vzťahu, v termíne do 30 dní od vyúčtovania, alebo od prijatia písomnej reklamácie za vyúčtovanie nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu za príslušné obdobie zašle prenajímateľ nájomcovi bankovým prevodom na jeho účet zábezpeku, alebo časť zábezpeky po odčítaní alebo započítaní prípadných nedoplatkov, alebo škôd spôsobených nájomcom alebo osôb s ním žijúcich v spoločnej domácnosti na byte, jeho vybavení, či zariadení a na spoločných častiach a zariadeniach dotknutého domu a príslušného pozemku.

5. V prípade opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy na totožný byt sa zábezpeka nájomcovi nevracia, ale ostáva na samostatnom účte mesta za účelom zabezpečenia pohľadávok mesta voči nájomcovi.

Čl. XI Záverečné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy si dávajú navzájom, ako i osobe, ktorá ju vypracovala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov v nej uvedených a to na účely jej vypracovania, jej evidovania a predloženia príslušným orgánom, ktoré budú o nich a na ich základe rozhodovať alebo overovať ich údaje. Pri spísaní tejto zmluvy boli použité tieto osobné údaje: meno, priezvisko, dátum narodenia, titul, trvalé bydlisko, príjem nájomcu a jeho majetkové pomery podľa § 12 a § 22 zákona č. 443/2010 Z. z.. Súhlas účastníkov zmluvy so spracovaním osobných údajov je vyjadrený ich podpismi.
2. Zmluva nadobúda platnosť a je pre zmluvné strany záväzná odo dňa jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán; ak oprávnení zástupcovia oboch zmluvných strán nepodpíšu zmluvu v ten istý deň, tak rozhodujúci je deň neskoršieho podpisu.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení 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.
4. Všetky oznámenia medzi zmluvnými stranami, vrátane návrhov, žiadostí či informácií, ktoré sa vzťahujú k tejto zmluve a vzťahom z nej vyplývajúcim alebo ktoré majú byť urobené na základe tejto zmluvy prípadne v súvislosti s ňou, musia byť urobené v písomnej forme a doručené druhej strane.
5. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať iba písomnou formou očíslovanými dodatkami podpísanými všetkými jej účastníkmi.
6. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne inými platnými právnymi predpismi v Slovenskej republike.
7. Strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, budú riešené pred Rozhodcovským súdom Slovenskej obchodnej a priemyselnej komory v Bratislave podľa jeho základných vnútorných právnych predpisov. Strany sa podrobia rozhodnutiu tohto súdu. Jeho rozhodnutie bude pre strany záväzné.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený domáhať sa rozhodnutia sporu začatého na základe jeho návrhu aj na všeobecnom súde. V takom prípade sa podaním návrhu na všeobecný súd ruší platnosť tejto rozhodcovskej doložky pre tento konkrétny spor.
9. V prípade, ak sa nejedná o prvé uzatvorenie nájomnej zmluvy s novým nájomcom, uzatvorenie tejto zmluvy je opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy podľa ustanovenia § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
10. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnocenných rovnopisoch, pričom dva obdrží prenajímateľ – správca, jeden nájomca.
11. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa prejavená v tejto zmluve je slobodná, vážna, určitá a zrozumiteľná, že nekonajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, úkon je urobený v predpísanej forme, že sa s touto zmluvou riadne oboznámili, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Sliači,

18. 12. 2024

V Sliači,

17. 12. 2024

Prenajímateľ

Nájomca

