

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Zvolen

Námestie slobody č. 22, 960 01 Zvolen

Zastúpené Ing. Vladimírom Maňkom, primátorom

IČO:

Bankové spojenie:

Číslo účtu-IBAN:

BIC/SWIFT:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Vladimír Balát

960 01 Zvolen

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ - vlastník bytového domu, na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo **xx** na **xxxxx** v dome číslo **xxxxxxx** na Ulici **xxxxxxxxxxx** vo **Zvolene** na dobu **určitú** do **31.08.2025**
2. Byt pozostáva z **1** obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu **35,78 m²**. Súčasťou bytu je pivnica.
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 prenajímateľ 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.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal a prevzal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu zahŕňa opis stavu bytu a jeho príslušenstva.

Článok II. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia poskytovaného s užívaním bytu až do fyzického odovzdania bytu prenajímateľovi po ukončení doby nájmu.
2. Výška nájomného je určená podľa § 1 Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení jeho neskorších zmien a doplnkov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu sú špecifikované v Predpise úhrad za užívanie bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

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. 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.
5. 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 prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania na účet uvedený v Čl. II. bode 3 tejto zmluvy. Pri nedodržaní splatnosti nedoplatku prenajímateľ bude účtovať poplatok z omeškania podľa Čl. II. bodu 4 tejto zmluvy.
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. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa a správcu na vykonanie zmeny. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, v zmysle platných právnych predpisov.
8. 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.
9. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

Čl. 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 byte, budú dodržiavať domový poriadok. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať o to, aby v bytovom dome nebol narušaný výkon práv ostatných nájomcov.
3. **Nájomca nie je oprávnený prenechať nájomný byt do podnájmu iným osobám**, uskutočniť výmenu bytu bez schválenia prenajímateľom. Porušenie týchto povinností sa považuje za jeden z dôvodov pre výpoveď z nájmu bytu.
4. 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.
5. **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.**

6. Nájomca je uzrozumený s tým, že v predmete nájmu nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné ani rekonštrukčné práce a akékoľvek dispozičné zmeny ani iné zásahy, pri ktorých by došlo k porušeniu. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu s prihliadnutím na primerané opotrebenie.
7. Nájomca je uzrozumený s tým, že v predmete nájmu nesmie 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.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a požiarne opatrenia v byte aj v bytovom dome, inak zodpovedá za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti. O tejto skutočnosti bude nájomca informovať aj osoby s ním žijúce v byte .
9. 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 Mesto Zvolen doručuje písomnosti spravidla poštou, alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú adresát uviedol.
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 dospelej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo dome, ak je ochotná zaobstaráť odovzdanie písomnosti. Ak nemožno písomnosť ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte a adresát sa upovedomí, 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 skončením doby určitej, podľa osobitných predpisov – z dôvodov vymenovaných v § 711 Občianskeho Zákonníka.
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 uzatvorení či prijatí 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. Záverečné ustanovenie

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňa **01.03.2025**, 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. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:

Prílohy č.1 Protokol o odovzdaní a prebratí bytu
Príloha č.2 Predpis úhrad za užívanie bytu od 01.03.2025
Príloha č.3 Evidenčný list osôb bývajúcich v byte od 01.03.2025
Príloha č.4 Domový poriadok
3. 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, v informačnom systéme prenajímateľa, 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 nájmovej zmluvy. Zmenu uvedených osobných údajov je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu (nájomcov).

5. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určito, zrozumiteľne a bez tiesne, s obsahom nájomnej zmluvy sa oboznámili a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.

Vo Zvolene dňa : 25.02.2025

Vo Zvolene dňa : 25.02.2025

Prenajímateľ: Mesto Zvolen
zastúpené primátorom

Nájomca:

.....
Ing. Vladimír Maňka
primátor

.....
Vladimír Balát