

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a podľa § 12 zák. č. 443/2010 Z.z.

Prenajíateľ:

Mesto Kropachy

sídlo: Námestie slobody 1, 053 42 Kropachy,

IČO: 00 329 282

konajúce prostredníctvom: **Ing. Ivety Rušinovej**, primátorky mesta

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Kropachy

číslo účtu: **0524305497/0900**

Nájomca:

Meno: Jana Danišová

uzatvárajú túto
zmluvu o nájme bytu:

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytu č. **B02/8** umiestneného na 2. poschodí bytového domu súp. č. 95 na Námestí slobody č. 20 v Kropachoch (bytový dom), zapísaného Správou katastra Spišská Nová Ves na LV č. 1 pre katastrálne územie Kropachy, okres Spišská Nová Ves (ďalej len „byt“).
2. Byt pozostáva z kuchynského kútu o výmere 6,07 m², 1 izby 16,33 m², kúpeľne + WC 9,09 m², chodby 3,84 m² o celkovej výmere **35,33 m²** a pivnice č. B02/8 o výmere 1,1 m², umiestnenej v suteréne bytového domu.
3. Prenajíateľ vyhlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnený nakladať s bytom, ktorý v čase uzavretia tejto zmluvy nie je zaťažený právom tretích osôb, ktoré by ho obmedzovali v práve prenajať ho.
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, opis príslušenstva, ako aj opis jeho stavu bude podrobne uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu (Článok III.), ktorý po jeho podpísaní tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
5. Spolu s nájomcom sú na základe tejto zmluvy oprávnené užívať byt tieto osoby (zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu): /

Článok II.

Predmet zmluvy a doba nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania byt spolu s jeho vybavením a zariadením v stave, ako je to uvedené v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, a nájomca sa zaväzuje prenajíateľovi po celú dobu trvania práva užívať byt, riadne a včas platiť dohodnuté nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním bytu a plniť svoje ostatné povinnosti vyplývajúce z tohto právneho vzťahu.
2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do **31.3.2014** pokiaľ účastníkmi nie je písomne dohodnuté inak (dohodnutá doba nájmu). Právo užívať byt zo strany nájomcu

vzniká na základe tejto zmluvy dňa **21.3.2011** (začiatok nájmu) po splnení podmienky uvedenej v Článku V. ods. 1 tejto zmluvy.

3. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu s prenajímateľom po uplynutí dohodnutej doby nájmu podľa tejto zmluvy v súlade s VZN Mesta Krompachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov a jeho doplnkov, ak dodrží podmienky potrebné na vznik práva na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, a to:
 - a. počas trvania dohodnutej doby nájmu nevznikol na strane nájomcu žiaden z výpovedných dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka, a
 - b. nájomca svoj záujem o ďalší nájom bytu písomne oznámil prenajímateľovi najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu (termín pre oznámenie uplatnenia práva),

inak toto prednostné právo zanikne márnym uplynutím termínu pre oznámenie uplatnenia tohto práva prenajímateľovi. Prenajímateľ je v takomto prípade oprávnený predmet nájmu podľa tejto zmluvy ponúknuť na prenájom inému nájomcovi. O možnosti opakovaného uzavretia nájmovej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu (článok II. ods. 2 tejto zmluvy).

4. Po skončení dohodnutej doby nájmu nájomca ani osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti nemajú nárok na bytovú náhradu a sú povinní byť uvoľniť najneskôr v posledný deň dohodnutej doby nájmu.

Článok III.

Odovzdanie a prevzatie bytu

1. Byt uvedený v Článku I. odovzdá nájomcovi do užívania prenajímateľ najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa, kedy ho o odovzdanie bytu nájomca požiada. Pre styk s nájomcom je určené pracovisko správy bytového domu na adrese: Mestský úrad, Námestie slobody 1, 053 42 Krompachy, oddelenie finančné, tel.4192225 .
2. O odovzdaní a prevzatí bytu zmluvné strany spíšu protokol, ktorý sa jeho podpisom obidvoma stranami stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Do protokolu sa uvedie najmä opis technického stavu bytu, jeho vybavenie a zariadenie (opis príslušenstva), a prípadné zistené závady vrátane spôsobu ich odstránenia. Protokol bude obsahovať tiež stav vodomeru (studená voda) v čase odovzdania a prevzatia bytu.
3. Pri podpísaní protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu odovzdá prenajímateľ nájomcovi evidenčný list s výpočtom výšky zálohových platieb na plnenia poskytované s nájmom bytu (ďalej len „evidenčný list“). Evidenčný list sa jeho prevzatím zo strany nájomcu stáva prílohou tejto zmluvy s tým, že časovo neskorší evidenčný list jeho prevzatím zo strany nájomcu ruší bezprostredne predchádzajúci evidenčný list. Prenajímateľ je oprávnený vydať nový evidenčný list s uvedením nových zálohových platieb na plnenia poskytované s nájmom bytu, ak došlo k zvýšeniu cien energií alebo iných služieb zo strany ich poskytovateľov, čo sa nájomca zaväzuje rešpektovať.
4. Po zániku nájmu bytu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi byt spolu s jeho vybavením a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebenie.
5. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve vyhlasuje, že pred jej uzavretím absolvoval prehliadku bytu, ktorú mu na jeho žiadosť umožnil prenajímateľ.

Článok IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačná výška nájomného za byt je **78,01 EUR** (slovom sedemdesiatosem eur a jeden cent), ak nie je účastníkmi písomne dohodnuté inak.
2. V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá úhrada na plnenia poskytované s užívaním bytu (zálohové platby za elektrinu spoločných priestorov, vodné, stočné). Výška zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu bude podrobne vyčíslená v evidenčnom liste.
3. Ak dôjde v dôsledku zvýšenia cien energií alebo iných služieb, aj k zvýšeniu mesačných zálohových platieb na plnenia poskytované s užívaním bytu, je nájomca povinný na základe prenajímateľom predloženého dokladu o tom (evidenčný list), platiť prenajímateľovi takto zvýšené mesačné zálohové platby.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté mesačné nájomné (ods. 1) spolu s predpísanými zálohovými úhradami za plnenia poskytované s užívaním bytu (ods. 2) vopred, a to najneskôr v pätnásť deň mesiaca, za ktorý sa nájomné a predpísané zálohové platby platia (splatnosť nájomného a úhrad na plnenia poskytované s užívaním bytu) a to:
 - a) priamo do pokladne prenajímateľa, ktorý prijatie platby písomne potvrdí, alebo
 - b) prevodom na účet prenajímateľa v banke uvedený v záhlaví tejto zmluve.
5. Prenajímateľ je povinný raz ročne vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov na plnenia spojené s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok alebo za iné obdobie stanovené dodávateľmi týchto plnení a včas ho doručiť nájomcovi.
6. Ak na základe tohto vyúčtovania vznikne na strane nájomcu nedoplatok za plnenia spojené s užívaním bytu, nájomca je povinný na základe predloženého vyúčtovania tento nedoplatok bezodkladne uhradiť prenajímateľovi.
7. Ak na základe tohto vyúčtovania vznikne na strane nájomcu preplatok za plnenia spojené s užívaním bytu, prenajímateľ je povinný tento preplatok bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania vrátiť nájomcovi.

Článok V.

Finančná zábezpeka za užívanie bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je v deň podpísania tejto zmluvy povinný zaplatiť na bankový účet prenajímateľa v Slovenskej sporiteľni č. ú. **0524305462/0900** alebo priamo v pokladni prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške šesť násobku dohodnutého mesačného nájomného za byt, t.j. sumu **468,- EUR**, pričom táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť až úplným zaplatením uvedenej finančnej zábezpeky nájomcom.
2. Finančná zábezpeka prijatá od nájomcu bytu bude prenajímateľom vedená podľa platných právnych predpisov na samostatnom analytickom účte pre ten bytový dom, v ktorom sa byt nachádza, pričom nájomca svojím podpisom na tejto zmluve výslovne súhlasí, aby prenajímateľ túto finančnú zábezpeku použil v prípade potreby na účely:
 - a) úhrady za poškodenie bytu, jeho zariadenia a vybavenia, spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu vzniknuté počas trvania tohto nájomného vzťahu,
 - b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení tohto nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie, v prípade, že došlo k jeho poškodeniu,
 - c) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené plnenia spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,

- d) iných úhrad, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a so správou bytového domu, po ich prerokovaní a odsúhlasení Mestským zastupiteľstvom mesta Krompachy a po ich odsúhlasení nájomcom, a to:
- v rámci a počas užívania bytu nájomcom vykonať v prospech prenajímateľa z finančnej zábezpeky odpočet vo výške 1/30-iny zo sumy celkovej zaplatenej finančnej zábezpeky za každý rok trvania nájmu bytu ako úhrady za ročné opotrebenie zariadenia a vybavenia bytu v rámci stanovenej doby jeho životnosti podľa Opatrenia MF SR zo dňa 3.4.2008 č. 1/R/2008 a povinnosti obce zabezpečiť užívania schopnosť bytu a jeho vybavenia podľa zmluvy o poskytnutí dotácie s MV a RR SR, a/alebo
 - v mimoriadne odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomcu vykonať v prospech prenajímateľa z finančnej zábezpeky odpočet na účely úhrady dlžného nájomného najviac za 3 mesiace, po predchádzajúcom súhlase primátora mesta.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že finančnú zábezpeku zúčtuje prenajímateľ nájomcovi vždy po skončení nájmu bytu a prevyšujúcu sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovice z úrokovej sadzby vyplatí nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia nájmu bytu.

Článok VI.

Niektoré povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje najmä, že
 - a) bude dohodnuté nájomné a úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu platiť riadne a včas,
 - b) všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé užívacie práce v byte, si zabezpečí sám a na vlastné náklady bez nároku na ich preplatenie zo strany prenajímateľa,
 - c) pri výkone svojich práv bude dbať, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom bytov nerušený výkon ich práv,
 - d) závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním byt užívajú, uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, má prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu alebo uplatniť postup dohodnutý v Článku V. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy,
 - e) nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady,
 - f) nedá byt ani žiadnu jeho časť, zariadenie alebo vybavenie do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - h) bude zaobchádzať so zariadením bytu a s jeho vybavením s najvyššou mierou opatrnosti a chrániť ho pred zničením, poškodením alebo stratou.
2. Nájomca
 - a) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) je povinný umožniť prenajímateľovi na základe jeho predchádzajúceho ohlásenia prístup do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,

- c) je povinný ku dňu zániku nájmu bytu odovzdať ho spolu s jeho vybavením a zariadením prenajímateľovi vypratáný a v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie,
- d) a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti na základe súhlasu prenajímateľa, majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje

- a) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu,
- b) rešpektovať domovú slobodu nájomcu a osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,
- c) že stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; nájomca môže súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov.

Článok VII. Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká:

- a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný (Článok II.),
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo
 - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu.
2. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
3. Nájomca môže nájom bytu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len zo zákonných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

Článok VIII. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou, musí byť písomný (ďalej len „písomnosť“) a musí byť doručený do vlastných rúk na adresu sídla druhej zmluvnej strany uvedenu v zmluve, inak je takýto právny úkon neplatný. Písomnosti je možné doručiť buď osobne, prostredníctvom písomne povereného zástupcu alebo poštou ako doporučenú zásielku. Zmluvné strany sa dohodli, že pri použití iného spôsobu doručovania účinky doručenia nenastávajú.
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojim vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy, ak
- a) ju pošta vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane alebo
 - b) doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo alebo
 - c) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe ich vážnej a slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si pozorne prečítali, rozumejú jej a na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
2. Obidve zmluvné strany vyhlasujú, že všetky údaje uvedené v tejto zmluve sú pravdivé, a zaväzujú sa k tomu, že nebudú poskytovať, sprístupňovať alebo zverejňovať osobné údaje druhej zmluvnej strany uvedené v tejto zmluve bez jej predchádzajúceho písomného súhlasu.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca a dva prenajímateľ.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami za predpokladu, že finančná zábezpeka podľa Článku V. tejto zmluvy bola zaplatená v plnom rozsahu.
5. Táto zmluva je v súlade s § 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 povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Krompachoch dňa 17. 3. 2011

V Krompachoch dňa

Mesto Krompachy

Ing. Iveta Rušinová
primátorka mesta

Jana Danišová