ZMLUVA O NÁJME MESTSKÉHO BYTU

č. 341/02/2018/839/306

uzatvorená podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ:	MESTO SVIT
Sídlo:	Hviezdoslavova 268/32, 059 21 Svit
IČO:	00 326 607
Zastúpený:	BYTOVÝ PODNIK SVIT, s.r.o.
Sídlo:	Štúrova 275/87, 059 21 Svit
Štatutárny zástupca:	Ing. Dana Meriačová
IČO:	36 816 949
DIČ:	
IČ DPH:	
Bankové spojenie:	VÚB, a. s.

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č.18971/P

a

Nájomcom :	Meno a priezvisko:	**Alena Ferková**
	Rodená:	Pištová
	Dátum narodenia:	
a		
Nájomcom :	Meno a priezvisko:	**Milan Mak**
	Rodený:	Mak
	Dátum narodenia:	

Adresa : P. Jilemnického 839/39, 059 21 Svit

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 306 na 2. poschodí v dome súpisne číslo 839 na parcele KN „C“ 390/84, Popis stavby: Nájomný bytový dom 74BJ, Svit, orientačné číslo 39 na ulici P. Jilemnického vo Svite / ďalej len byt/, ktorý je zapísaný na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Poprad- Katastrálny odbor, Okres Poprad, Obec Svit, kat. územie Svit.
2. Byt v zmysle Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní je bytom bežného štandardu.
3. Byt pozostáva z dvoch obytných miestnosti a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC. Súčasťou bytu je pivnica.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory domu a užívať plnenia spojené s užívaním bytu. Spoločnými priestormi domu sú priestory určené na spoločné užívanie obyvateľmi domu a priestory na technické zariadenia domu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v stave spôsobilom na užívanie, o čom vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

II.

Doba nájmu

1. **Prenajímateľ prenajíma byt na dobu určitú : do 30.06. 2020**
2. Ak si bude nájomca plniť všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy (najmä platiť nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu) má právo na opakované predĺženie doby nájmu.
3. Prenajímateľ Mesto Svit vyzve nájomcu na predĺženie doby nájmu v zmysle čl. II. bod 2. Výzvou na opakované uzavretie nájomnej zmluvy zaslanej nájomcovi v termíne do konca prvého kalendárneho štvrťroka.

III.

Nájomné, poplatok z omeškania

1. Dňom zápisničného prevzatia bytu vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu.
2. Mesačné nájomné za byt je v sume **117,07 €.** Výška nájomného bola stanovená na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva MESTA SVIT č. 99/2013 zo dňa 22.08.2013. Preddavky na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v sume **72,93 €** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu je stanovené v úhrnnej výške **190,00 €**.
3. Nájomné a plnenia spojené s užívaním bytu sa uhrádzajú mesačne, mesiac vopred a to v termíne do 20. dňa kalendárneho mesiaca.
4. Ostatné poplatky za úkony súvisiace s nájmom bytu ako je napríklad spísanie dohody o uznaní dlhu a splátkach nedoplatkov, vystavovanie rôznych potvrdení, upratovanie spoločných priestorov a pod. sú spoplatňované v zmysle platného Cenníka BYTOVÉHO PODNIKU SVIT, s. r. o..
   Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi písomne najneskôr do 15 dní od jej vzniku.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych a cenových predpisov. Zmenu výšky nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne pred jeho splatnosťou formou mesačného predpisu úhrad. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku preddavkov na úhradu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu osôb bývajúcich v byte, zo zmeny právnych a cenových predpisov. Zmenu výšky preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne pred ich splatnosťou formou mesačného predpisu úhrad.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ zmení v prípade uvedenom v bode 5. tohto článku, a to od prvého

dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

7. Ak nájomca nezaplatí nájomné a preddavok za plnenia spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
8. Preddavky na úhradu za plnenia spojených s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.05. za predchádzajúci rok. Podľa výsledkov vyúčtovania :
   a)preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi najneskôr do 31.07. príslušného kalendárneho roka.
   b)nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi najneskôr do 31.07. príslušného kalendárneho roka.
9. Na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva MESTA SVIT zo dňa 26.08.2008 č. 127/2008 a zo dňa 24.09. 2009 č. 97/2009 sa zmluvné strany dohodli na finančnej zábezpeke na platby spojené s nájmom bytu, preddavky za plnenia spojené s užívaním a na krytie vzniknutých škôd na byte, ktorý je predmetom nájmu. Finančnú zábezpeku nájomca zloží vo výške **702,42 €** na účet spoločnosti BYTOVÝ PODNIK SVIT, s. r. o.. Úhrada finančnej zábezpeky vo výške **702,42 €** je podmienkou pre uzatvorenie Zmluvy o nájme mestského bytu. Nájomca týmto dáva svoj súhlas k použitiu zloženej finančnej zábezpeky na platby spojené s nájmom bytu, preddavky za plnenia spojené s užívaním a na krytie vzniknutých škôd na byte, ktorý je predmetom nájmu, pokiaľ nájomca riadne a včas si túto svoju povinnosť nevykoná. Pri ukončení nájmu dôjde k vysporiadaniu finančnej zábezpeky do 60. kalendárnych dní po odovzdaní bytu prenajímateľovi a to za podmienok, že budú splnené všetky povinnosti nájomcu spojené s užívaním bytu / zaplatené všetky úhrady za služby spojené s užívaním bytu a tiež náklady spojené s opätovným pripojením elektromera, ak došlo k jeho odpojeniu z dôvodu neplatenia za elektrickú energiu, vyprataný byt a pivnica/. Zložená finančná zábezpeka môže byť použitá aj na náklady, ktoré vzniknú prenajímateľovi v súvislosti s vyprataním bytu, ktorý nájomca odmietol vypratať. Nájomca nemá pri vrátení finančnej zábezpeky pri skončení nájmu nárok na úroky pripísané k sume zloženej finančnej zábezpeky na bankovom účte.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok vydaný BYTOVÝM PODNIKOM SVIT, s. r. o. s ktorým boli oboznámení pred podpisom tejto zmluvy, čo nájomca potvrdzuje podpisom na nej.
3. Nájomca je povinný udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom riadneho užívania a to v súlade s platnými hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy, súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou /§ 687 odst. 2. Obč. zák./. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie.

V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti /§ 692 odst. 1. Obč. zák./.

5. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv a povinností bude dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv /§ 690 Obč. zák./. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak aj napriek písomnému napomenutiu bude nájomca užívať prenajatý byt, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda /§ 679 odst. 3., veta prvá Obč. zák./.
6. Nájomca je povinný dodržiavať počet osôb bývajúcich v byte.
7. Nájomca sa zaväzuje znášať všetky náklady spojené s obnovením dodávky elektrickej energie resp. plynu v byte, ktoré boli jeho vlastným zapríčinením prerušené /revíznu správu , poplatok za opätovné pripojenie /.
8. Nájomca je povinný označiť menovkou poštovú schránku prislúchajúcu k bytu.
9. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa realizovať výmenu pivnice prislúchajúcej k bytu za inú pivnicu.
10. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené užívaním bytu. Náhrady za uvedené škody si môže uplatniť v poisťovní, s ktorou má uzavretú poistnú zmluvu – produkt poistenie domácnosti. Ak zmluvu o poistení domácnosti nemá uzavretú, nájomca hradí spôsobené škody **na vlastné náklady** v plnej výške.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie nájomcu nachádzajúce sa v prenajatom byte.
12. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte vrátane stavebných úprav v pivničných priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady /§ 694 Obč. zák./. Nájomca sa taktiež zaväzuje, že nebude vykonávať ani stavebné úpravy balkónov, akými sú napríklad zastrešenie a zasklenie.
13. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla /§ 695 Obč. zák./.
14. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ústredných orgánov štátnej správy, krajského stavebného úradu, zástupcom prenajímateľa, prípadne iným kontrolným orgánom s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
15. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý byt, alebo jeho časť do prenájmu tretej osobe.
16. V prípade, ak nebude v bytovom dome pravidelne udržiavaný poriadok podľa rozpisu služieb jednotlivých nájomcov, je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť upratovanie spoločných priestorov nájomného domu vo vlastnej réžii, pričom náklady na upratovanie je povinný hradiť nájomca. Vyúčtovanie nákladov sa zohľadní vo výmere za celú dobu nájmu k 31.5. nasledujúceho roka.
17. Nájomcovi sa zakazuje umiestňovať v spoločných priestoroch predmety ako nepotrebný nábytok, elektronika a pod.
18. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr však do 2 dní od zistenia, oznámiť prenajímateľovi výskyt živočíchov v nájomnom byte, pri ktorých je nebezpečenstvo ohrozenia zdravia ostatných nájomcov bytového domu a čistoty a hygieny ostatných nájomných bytov a pri ktorých výskyte je potrebné vykonať deratizáciu, dezinsekciu

alebo dezinfekciu. V prípade porušenia tejto povinnosti, je prenajímateľ oprávnený finančné prostriedky zo zloženej finančnej zábezpeky použiť na krytie nákladov spojených s deratizáciou, dezinsekciou a dezinfekciou, ako aj na náhradu škody spôsobenou porušením tejto povinnosti. V prípade, ak finančné prostriedky zo zloženej finančnej zábezpeky nebudú postačovať, je prenajímateľ oprávnený vzniknuté náklady vymáhať súdnou cestou.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zaniká
   a)uplynutím dojednanej doby nájmu,
   b)písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa,
   c)písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ust. § 711 odst. Občianskeho zákonníka.
   V prípade skončenia nájomného vzťahu výpoveďou je výpovedná doba tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu. V prípade skončenia nájomného vzťahu výpoveďou je výpovedná doba tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
3. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu prenajatý byt odovzdať prenajímateľovi. Zároveň sa zaväzuje odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie /hygienická maľba s opravami stien a obkladov, nepoškodené dvere, podlahy/. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
4. Ak nájomca nevyprace a neodovzdá prenajatý byt do 7 dní od ukončenia nájomného vzťahu, dáva nájomca výslovný súhlas k tomu, aby bol z bytu vysťahovaný aj s členmi jeho domácnosti prenajímateľom – vlastníkom bytu sťahovacou čatou za účasti Mestskej polície. Náklady spojené s vysťahovaním bytu je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť. Náklady spojené s vysťahovaním bytu, nájmom a úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu za tento byt po ukončení nájomného vzťahu budú pokryté z finančnej zábezpeky zloženej v zmysle čl. III. ods. 9. zmluvy. Ak finančné prostriedky zo zloženej finančnej zábezpeky nebudú postačovať, je prenajímateľ oprávnený náklady spojené s vypratáním bytu vymáhať súdnou cestou. V prípade, ak byt nebude vyprataný v stanovenej lehote, je nájomca povinný zaplatiť nájomné vo výške zodpovedajúcej nájomnému za celý mesiac, a to za každý aj začatý mesiac do úplného vypratania bytu.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom, resp. bez súhlasu 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.

VI.

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcov

Žiadne iné osoby v spoločnej domácnosti nájomcov nebývajú.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami s účinnosťou od 01.09.2018.
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach, pre prenajímateľa a po jednom pre každého nájomcu. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Mesačný rozpis preddavku za služby a plnenia spojené s užívaním bytu a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, uzavreli ju slobodne, vážne a zrozumiteľne, neuzavreli ju v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju obojstranne podpísali.

Vo Svite Dňa: 31.08. 2018

Nájomca: _____ v. r. _____
Alena Ferková

Nájomca: _____ v. r. _____
Milan Mak

Prenajímateľ: _____ v. r. _____
Ing. Dana Meriačová
konateľka
BYTOVÝ PODNIK SVIT, s.r.o.