ZMLUVA O NÁJME MESTSKÉHO BYTU

č. 246/02/2016/839/305

Uzatvorená podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľom:	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:	**Erik Lacko**
	Dátum narodenia:	

a

Nájomcom :	Meno a priezvisko:	**Martina Lacková**
	Rodená:	Pechová
	Dátum narodenia:	

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

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ - správca domu, bytu prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 305 na 2. poschodí v dome súpisne číslo 839/ orientačné číslo 39 na ulici P. Jilemnického vo Svite / ďalej len byt/.
2. Byt v zmysle Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, patrí do bežného štandardu.
3. Byt pozostáva z dvoch obytných miestnosti, kde jedna z nich je vybavená kuchynskou linkou a príslušenstva, ktorým je predsieň, kúpeľňa a WC. Súčasťou bytu je pivnica.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory domu a využívať 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 dobrom technickom a užívania schopnom stave 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. 2018**

2. Ak si bude nájomca plniť všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu (najmä platiť nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu) má právo na opakované predĺženie doby nájmu.

III.

Cena nájmu, 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 zo dňa 22.08.2013, Uznesenie č. 99/2013.
   Preddavky na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v sume **87,93** € sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu je stanovené v úhrnnej výške **205,00** € .
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 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 oznámi nájomcovi písomne pred jej 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 bývajúcich osôb, zo zmeny právnych a cenových predpisov. Zmenu výšky preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu 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 platného právneho predpisu , za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 €, za každý začatý mesiac omeškania.

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**.**

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 Obč. zák.
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.
3. Nájomca je povinný udržiavať prenajatý byt 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 povinný oznámiť mu 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 dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv /§ 690 Obč. zák./. Nájomca berie na vedomie práva prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude 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 sa zaväzuje znášať všetky náklady spojené s obnovením dodávky elektrickej energie resp. plynu v byte, ktoré boli jeho vlastným zapríčinením prerušené.

7. 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.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie nájomcu nachádzajúce sa v prenajatom byte.
9. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte vrátane stavebných úprav v pivničných priestoroch bez 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.
10. 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./.
11. 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.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý byt, alebo jeho časť do prenájmu tretej osobe.

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. 1 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. 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 nevypratá a neodovzdá prenajatý byt do 7 dní od ukončenia nájomného vzťahu, dáva nájomca výslovný súhlas k tomu, aby bol z bytu vypratený aj s členmi jeho domácnosti prenajímateľom – vlastníkom bytu vypratavacou čatou za účasti Mestskej polície. Náklady spojené s vypratáním bytu je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť. Náklady spojené s vypratáním bytu, nájmom a úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu za tento byt po ukončení nájomného vzťahu budú pokryté z tejto finančnej zábezpeky.

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

1. Meno a priezvisko: Justin Lacko, vzťah: syn.
2. Meno a priezvisko: Vladimír Lacko, vzťah: otec.
3. Meno a priezvisko: Irena Lacková, vzťah: matka

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami s účinnosťou od 01.11. 2016.
7. 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.
2. 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: 28.10. 2016

Nájomca: _____ v. r. _____
Erik Lacko

Nájomca: _____ v. r. _____
Martina Lacková

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