**ZMLUVA O NÁJME BYTU**
uzavretá v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka

(ďalej len „**Zmluva**“)

**Zmluvné strany:**
1. prenajímateľ
Mesto Liptovský Hrádok, Hviezdoslavova 170 , 033 01 Liptovský Hrádok
IČO: 00315494
DIČ: 2021011122

- **zastúpené na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 1. decembra 2010 obchodnou spoločnosťou**

BYP s.r.o., Hviezdoslavova 141, 033 01 Liptovský Hrádok
IČO: 36437263
IČ DPH: SK 2022100454

- **zastúpená konateľom spoločnosti Ing. Milošom B a r á k o m**

/ ďalej len **„prenajímateľ“** /

a

2. nájomca

Jurecký Ján
Športová 1738/13
033 01 Liptovský Hrádok

Lúčanová Dana
Športová 1738/13
033 01 Liptovský Hrádok

/ďalej len **„ nájomca**“/

za nasledovných zmluvných podmienok:

## 1. PREDMET ZMLUVY

1.1 Predmetom tejto Zmluvy je nájom **bytu č. 13, vchod č.7, 5 NP .,** /ďalej len **„byt**“/. Byt sa nachádza v bytovom dome súp.č.1738 na Športovej ulici v Liptovskom Hrádku. Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z. sa s účinnosťou od 01.01.2011 považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a mesto postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.

1.2 Byt sa skladá : 3 obytných miestnosti, kúpeľne, WC, kuchynskej linky, predsiene a pivnice. Príslušenstvo bytu je uvedené v protokole o odovzdaní bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

1.3 Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve prenecháva celý byt do spoločného nájmu nájomcom.

1.4 Zoznam osôb tvoriacich domácnosť: (meno a priezvisko, dátum narodenia a príbuzenský pomer)
Jurecký Ján
Lúčanová Dana
Jurecká Nina

## 2. DOBA NÁJMU

2.1 Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania **na dobu určitú 3 roky** od 19.09.2015 do 18.09.2018.

2.2 Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím dohodnutej doby. V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch ( najmä Občiansky zákonník (najmä § 711), Zákon o životnom minime č. 601/2003 v platnom znení, Zákon NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, Všeobecne záväzné nariadenie mesta o podmienkach prideľovania nájomných bytov ) má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý, na základe písomnej žiadosti doručenej na Mestský úrad v Liptovskom Hrádku najmenej 3 mesiace pred ukončením zmluvy, s predložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov v spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ sa k žiadosti vyjadrí bezodkladne

2.3 Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu v prípade nedodržania zmluvných podmienok, a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť l. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane. V prípade zvlášť hrubého porušenia má nájomca právo vypovedať túto Zmluvu okamžite.

2.4 Nájomca má právo vypovedať Zmluvu bez uvedenia dôvodu, a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.

## 3. NÁJOMNÉ, SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMOM A SPÔSOB ÚHRADY

3.1 Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na mesačnej cene nájmu vo výške 178,59 €.

3.2 Spolu s nájmom bude nájomca mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhrady spojené s užívaním bytu stanovené v „mesačnom zálohovom predpise“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3.3 Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky nájomcom vo výške šesťmesačného nájomného čo činí 1071,54 eur, ktorá bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním predmetu tejto zmluvy a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

3.4 Nájomca uhradí dohodnutú výšku finančnej zábezpeky na účet mesta č. 4015852618/7500 vedeného v ČSOB v Liptovskom Mikuláši v termíne pred podpisom tejto nájomnej zmluvy.

3.5 V prípade skončenia nájmu bytu mesto vráti nájomcovi nespotrebovanú výšku zloženej finančnej zábezpeky s prípadnými výnosmi do 14-tich dní od písomného prevzatia bytu prenajímateľom, v ktorom bude uvedený stav preberaného bytu, vyčíslená výška prípadných škôd a záväzkov nájomcu.

3.6 Z finančnej záruky možno uhradiť :

- poškodenie bytu a poškodenie spoločných priestorov bytového domu počas nájomného vzťahu
- úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie

- úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
- iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.

Z finančnej zábezpeky si prenajímateľ ponechá čiastku rovnajúcu sa jednomesačnej výšky mesačného zálohového predpisu až do spracovania konečného vyúčtovania za byt, ktoré je vždy do 31.5. nasledujúceho roka.

3.7 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavok za úhrady spojené s užívaním bytu podľa mesačného zálohového predpisu mesačne, a to dopredu najneskôr do 25-teho dňa príslušného mesiaca za nasledujúci mesiac:
- v hotovosti do pokladne správcu
- viď. mesačný zálohový predpis.

3.8 Ak nájomca nezaplatí mesačné nájomné a mesačné preddavky za úhrady spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote podľa odseku 3.6. tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vypočítaný podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z., ktorým sa vykonáva ustanovenie § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka.

3.9 Nezaplatenie nájomného a preddavkov za úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako dva mesiace aj napriek písomnej výzve s určenou náhradnou lehotou je dôvodom na okamžité ukončenie tejto zmluvy. Okamžitá výpoveď musí mať písomnú formu a je účinná do 3 dní po jej doručení.

3.10 Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška preddavkov za úhrady spojené s užívaním bytu, o čom bude nájomca včas informovaný.

## 4. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

4.1 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce vymedzené nariadením vlády č. 87/1995 v znení neskorších predpisov v byte zabezpečia sami na svoje vlastné náklady.

4.2 Nájomca má vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

4.3 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom bytom v dome nerušený výkon ich práv.

4.4 Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia bytu, ktoré v byte spôsobí alebo spôsobia tí, ktorí s ním bývajú, uhradia v plnej výške. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.

4.5 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte ani mimo bytu (fasáda, vonkajšie konštrukcie, strešné konštrukcie) vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

4.6 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.

4.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.

4.8 Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi po predchádzajúcom oznámení za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok. Tak isto je nájomca bytu povinný po predchádzajúcom oznámení umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

4.9 Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave, vrátane prevedenia hygienického náteru stien, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

4.10 Po ukončení zmluvného vzťahu nemá nájomca právo ani nárok žiadať od prenajímateľa zabezpečenie náhradného bytu alebo náhradného ubytovania a prenajímateľovi takáto povinnosť za žiadnych okolností povinnosť nevzniká.

4.11 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.

4.12 Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili.

## 5. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

5.1 Zmluva je účinná dňom nasledujúcom po dni jej zverejnenia. Platnosť Zmluvy je dňom podpisu.

5.2 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami dohodnutými písomne obidvoma zmluvnými stranami

5.3 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

5.4 Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č.428/2002 Z.z. ochrane osobných údajov v platnom znení, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie.

5.5 Táto Zmluva sa vyhotovuje v počte troch rovnopisov, pričom jeden obdrží BYP s.r.o., jeden Mesto Liptovský Hrádok a jeden nájomca .

5.6 Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne a nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.

V Liptovskom Hrádku, dňa 19.9.2015

nájomca meno, priezvisko a podpis

Ing. Miloš Barák
konateľ BYP, s.r.o.