ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len „**Zmluva**“)

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ
Mesto Liptovský Hrádok, Hviezdoslavova 170 , 033 01 Liptovský Hrádok
(ďalej len „Mesto“)
IČO: 00315494
DIČ: 2021011122

- **zastúpené na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 12. apríla 2012 obchodnou spoločnosťou**

BYP s.r.o. so sídlom Hviezdoslavova 141, 033 01 Liptovský Hrádok (ďalej len „BYP“)
IČO: 36437263
IČ DPH: SK 2022100454

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

(ďalej len **„Prenajímateľ“)**

a

2. Nájomca/nájomcovia
Bendík Michal

(ďalej len **„ Nájomca**“)

prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a za nižšie dohodnutých podmienok uzatvárajú túto Zmluvu.

1. PREDMET ZMLUVY

1.1 Predmetom tejto Zmluvy je nájom **bytu č.15, vchod 7 , 6 nadzemné podlažie,** (ďalej len **„byt**“) nachádzajúci sa v bytovom dome súp.č.1738 na Športovej ulici v Liptovskom Hrádku. Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „ Zákon č. 443/2010 Z.z. “) sa považuje za poskytovanie sociálneho bývania, nakoľko bol obstaraný s použitím verejných prostriedkov a Mesto postupuje pri prenájme bytu aj podľa tohto zákona.

1.2 Byt sa skladá z 1 obytnej miestnosti, kúpeľne, WC, predsiene a pivnice. Príslušenstvo bytu tvorí kuchynská linka s príslušnými spotrebičmi, ktoré sú uvedené v protokole o odovzdaní bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou dokumentácie tejto zmluvy. Podlahová plocha bytu je 30,827 m2, z toho plocha balkóna je 5,036 m2.

1.3 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu celý byt.

1.4 Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s Nájomcom s uvedením ich mena, priezviska a dátumu narodenia.

- Bendík Michal

2. DOBA NÁJMU

2.1 Prenajímateľ ponecháva Nájomcovi byt do užívania **na dobu určitú 3 roky , a to** od 19.09.2021 do 18.09.2024.

2.2 Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím dohodnutej doby. V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch (najmä ak nevznikol dôvod dania výpovede podľa § 711 Občianskeho zákonníka, ak budú splnené podmienky sociálneho bývania ustanovené Zákonom č. 443/2010 Z.z., podmienky ustanovené príslušným Všeobecne záväzným nariadením Mesta upravujúcom pravidlá prideľovania bytov postavených s podporou štátu a ak si nájomca splnil všetky povinnosti dohodnuté príslušnou nájomnou zmluvou) má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na dobu určitú. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia tohto nájmu. V takomto prípade je Nájomca povinný v lehote určenej v písomnom oznámení predložiť Prenajímateľovi príslušné potvrdenia preukazujúce výšku čistého príjmu všetkých zaopatrených osôb žijúcich v byte za predchádzajúci kalendárny rok. Potvrdenia predloží Mestskému úradu V Liptovskom Hrádku. Prenajímateľ sa k oprávneniu uzatvoriť opakovaný nájom vyjadrí bezodkladne.

2.3 Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu v prípade nedodržania touto zmluvou dohodnutých podmienok, ako aj v prípade vzniku oprávnenia dania výpovede ustanovené Občianskym zákonníkom. Výpovedná doba je trojmesačná, ak osobitný predpis neustanovuje inak a začne plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení nájomcovi.

2.4 Nájomca má právo vypovedať Zmluvu aj 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 takto:

- nájom za mesiace september až december 2021 je vo výške 85,23 eur.
- nájom za mesiace január 2022 a nasledujúce je vo výške 96,49 eur.

3.2 Spolu s nájmom bude Nájomca mesačne uhrádzať Prenajímateľovi úhrady spojené s užívaním bytu stanovené v „mesačnom zálohovom predpise“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou dokumentácie tejto zmluvy a bude nájomcovi preukázateľne odovzdaný.

3.3 Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky Nájomcom vo výške šesťmesačného nájomného, čo činí 511,38 eur, od 1.1.2022 vo výške 578,93 eur. Zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného a dohodnutých úhrad spojených s užívaním predmetu tejto zmluvy a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

3.4 Výška finančnej zábezpeky platná do 31.12.2021 musí byť zložená na účet mesta **IBAN SK5475000000004015852618** ku dňu podpisu tejto zmluvy, doplatok finančnej zábezpeky od 1.1.2022 ustanovenej výšky, ktorý činí **67,55 eur** uhradí Nájomca najneskôr **do 31.12.2021, variabilný symbol: 173815.**

3.5 V prípade skončenia nájmu Mesto vráti Nájomcovi, na základe písomnej žiadosti bezhotovostne na účet uvedený v žiadosti v tvare IBAN nespotrebovanú výšku zloženej finančnej zábezpeky do 14-tich dní od písomného prevzatia bytu zástupcom Prenajímateľa.

3.6 V zápise o písomnom prevzatí bytu, ktorý podpíšu zástupcovia obidvoch zmluvných strán bude uvedený stav preberaného bytu, vyčíslená výška prípadných škôd a záväzkov nájomcu.

3.7 Z finančnej záruky sa uhradí :

- počas nájomného vzťahu vzniknuté poškodenie bytu a spoločných priestorov bytového domu v preukázateľnej výške, ak sa na úhrade škody nedohodne inak. V takomto prípade je Nájomca povinný výšku finančnej zábezpeky doplatiť do 14-tich dní od prevzatia výzvy na jej doplatenie. Nesplnenie tejto povinnosti je považované za hrubé porušenie zmluvy so vznikom možnosti výpovede nájmu zo strany Prenajímateľa,

- pri skončení nájomného vzťahu úhrada za opravy a práce v byte, ktoré je potrebné vynaložiť Prenajímateľom tak, aby sa byt uviedol do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,

- pri skončení nájomného vzťahu nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu vrátane rezervy potrebnej na zabezpečenie záverečného vyúčtovania, ktoré sa vykoná najneskôr do 31.5. roka nasledujúceho po roku skončenia nájmu rovnajúcej sa jednomesačnej výške zálohového predpisu,

- iné preukázané úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.

3.8 Nájomca sa spolu s dohodnutou výškou nájmu zaväzuje mesačne platiť preddavok za úhrady spojené s užívaním bytu stanovené mesačným zálohovým predpisom podľa bodu 3.2. tejto zmluvy, a to dopredu najneskôr do 25-teho dňa príslušného mesiaca za nasledujúci mesiac v hotovosti do pokladne BYP alebo bezhotovostne na účet IBAN SK4056000000001615218051.

3.9 Ak Nájomca nezaplatí mesačné nájomné a mesačné preddavky za úhrady spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote podľa tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úrok z omeškania vo výške ustanovenej § 3 Nariadenia vlády č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonáva ustanovenie § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka.

3.10 Prenajímateľ je oprávnený pri zmene cenových predpisov, pri zmene cien dodávateľov energií primerane upraviť výšku preddavkov za úhrady spojené s užívaním bytu. Taktiež je v odôvodnených prípadoch oprávnený jednostranne upraviť výšku nájmu pri súčasnom dodržaní maximálnej ceny nájmu ustanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom. O uvedenom bude Prenajímateľ Nájomcu včas písomne informovať.

3.11 Nájomca je povinný platiť upravenú výšku preddavkov a upravenú cenu nájmu v lehote uvedenej v písomnom oznámení.

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 v byte vymedzené nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov si zabezpečí sám a na svoje 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 nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe. Toto porušenie zmluvy je dôvodom na okamžité odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

4.4 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.

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

4.6 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte ani mimo bytu, t.j na fasáde, na vonkajších konštrukciách, na strešných konštrukciách vykonávať žiadne zmeny ani stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

4.7 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi Prenajímateľovi potrebu vykonať v byte opravy, ktoré prislúchajú Prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.

4.8 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

4.9 Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie. Toto porušenie zmluvy je dôvodom na okamžité odstúpenie od zmluvy zo strany Prenajímateľa.

4.10 Nájomca je povinný umožniť do bytu vstup oprávneným osobám Prenajímateľa ako aj zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

4.11 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.

4.12 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 nevzniká.

4.13 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.

4.14 Prenajímateľ po skončení nájmu nepreplatí Nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré v byte vykonal, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, aj keď k tomu dal súhlas.

5. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

5.1 Zmluva je účinná dňom nasledujúcom po dni jej zverejnenia Prenajímateľom. 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, Zákonom č.443/2010 Z.z. prípadne ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

5.4 Spracovanie poskytnutých osobných údajov je v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (GDPR) a so zákonom č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Nájomca prehlasuje, že je informovaný o spracovaní osobných údajov a o uplatnení práv dotknutých osôb v zmysle právnych predpisov.

5.5 Táto Zmluva sa vyhotovuje v počte troch rovnopisov, pričom jeden obdrží BYP, jeden Mesto 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 19.9.2021

Nájomca:

Bendík Michal.....
podpis

Prenajímateľ:

Ing. Miloš Barák .....
konateľ BYP podpis

Pečiatka: