

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

Račko Radovan

Sady M.R. Štefánika 73/14

033 01 Liptovský Hrádok

/ďalej len „ nájomca“/

za nasledovných zmluvných podmienok:

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Predmetom tejto Zmluvy je nájom **bytu č.14 ,vchod A, poschodie 4 NP „/A14/** /ďalej len „**byt**“/. Byt sa nachádza v bytovom dome súp.č. 73 na ul. Sady M. R. Štefánika 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 : 2 obytné miestnosti, kúpeľne, WC, kuchynskej linky, predsieni a pivnice. Príslušenstvo bytu je uvedené v protokole o odovzdaní bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane balkónov je 41,75 m².
- 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)

Račko Radovan
Petrovská Lenka

2. DOBA NÁJMU

- 2.1 Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania **na dobu určitú 3 roky** od 15.9.2017 do 14.9.2020.
- 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 1. 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 NÁJOMOM A SPÔSOB ÚHRADY

- 3.1 Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na mesačnej cene nájmu vo výške 114,08 Eur. Spolu s nájmom bude nájomca mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhrady spojené s užívaním bytu stanovené v „mesačnom zálohovom predpise“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky nájomcom vo výške šesťmesačného nájomného čo činí 684,48 Eur, ktorá bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním predmetu tejto zmluvy a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
- 3.3 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.
- 3.4 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.
- 3.5 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.

- 3.6 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
 - úhradou na číslo účtu: **viď. mesačný zálohový predpis**
- 3.7 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.
- 3.8 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.
- 3.9 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, uhradí 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 vypratý 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 nasledujúcim 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 14.9.2017

nájomca meno, priezvisko a podpis

Ing. Miloš Barák
konateľ BYP, s.r.o.

