

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. Prenajíateľ

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 „Prenajíateľ“)

a

2. Nájomca/nájomcovia

Šmihula Gerhard

Šmihulová Jarmila

(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. 26, vchod B, 3. poschodie**, (ďalej len „**byt**“) nachádzajúci sa v bytovom dome súp.č.73 na ulici M. R. Štefánika 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 2 obytných miestností, kúpeľne, WC, predsieni 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 43,95 m², z toho plocha balkóna je 1,85 m².

1.3 Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu celý byt.

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

- Šmihula Gerhard
- Šmihulová Jarmila
- Šmihula Max

2. DOBA NÁJMU

2.1 Prenajímateľ ponecháva Nájomcovi byt do užívania **na dobu určitú 3 roky , a to** od 15.10.2022 do 14.10.2025.

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 upravujúcim pravidlá pridelovania bytov postavených s podporou štátu a ak si nájomca včas plnil 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 vo výške 136,68 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 820,11 eur. Zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním predmetu tejto zmluvy a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

3.4 Dohodnutá výška finančnej zábezpeky musí byť zložená na účet Mesta IBAN SK547500000004015852618 pred podpisom tejto Zmluvy.

- 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 oboch 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 SK975600000001615219062.
- 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 prenajať 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 dodržania zmluvných podmienok.
- 4.11 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.
- 4.12 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.

