

1415/2011

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľom: Mesto Zvolen
so sídlom: Námestie slobody č. 22
960 01 Zvolen
bankové spojenie: VÚB, a.s. Bratislava, pobočka Zvolen
číslo účtu: 19628-412/0200
IČO: 00 320 439

Zastúpené správcom: Stavebné bytové družstvo Zvolen, A. Nográdyho 1455/24
Zvolen (ďalej SBD Zvolen)

zastúpené: Ing. Drahomíra Košíková – predsedníčka SBD Zvolen
Jozef Libiak – člen Predstavenstva SBD Zvolen
IČO: 00222054 (ďalej prenajímateľ)

Nájomca:

Článok I. Predmet nájmu

Zvolens (ďalej byt).

- Byt pozostáva z **troch** obytných miestností, obývacej kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností. Súčasťou bytu je pivnica.
- Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
- Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností oboznámi v prítomnosti zástupcu správcu. Ďalej vyhlasuje, že neexistujú žiadne prekážky, ktoré by bránili plnému a nerušenému výkonu práv spojených s užívaním bytu.
- Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu zahŕňa opis stavu bytu a jeho príslušenstva.
- Účelom nájomného bytu je prechodne riešiť nepriaznivú bytovú situáciu nájomcu.
- Výstavba bytového domu, v ktorom sa nachádza byt špecifikovaný v bode 1 tohto článku, bola realizovaná z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva výstavby a reg. rozvoja SR. Byt má charakter nájomného bytu minimálne po dobu 30 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom a počas tejto lehoty sú nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

Článok II. Doba nájmu

- Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú** od **01.12.2011** do **30.11.2014**.

2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v príslušnom všeobecne záväznom nariadení Mesta Zvolen . O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

Článok III.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného je určená podľa § 2 Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR z 25. septembra 2008 č.02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa Opatrenie Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sú špecifikované v Predpise úhrad za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne a to v termíne do **20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca** na účet prenajímateľa: č. účtu: **0401317834/0900 v SLSP a.s. Zvolen.**
4. Nájomca oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí s ním v byte budú bývať, pred podpisom tejto nájomnej zmluvy. Zoznam osôb tvoriacich spoločnú domácnosť tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, nájomca postupuje podľa § 5 ods. 9 a 10 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Zvolen č. 136 a túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Prenajímateľ má právo zmeniť výpočet nájomného, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod, a to najmä pri zmene počtu osôb v byte, zmene platných právnych predpisov alebo cenových predpisov alebo pri zmene rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne, pred ich splatnosťou zaslaním nového predpisu úhrad za užívanie bytu.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 tohto článku zmluvy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania: preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania na účet uvedený v bode 3 tohto článku tejto zmluvy.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené jednotlivými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré sa týkajú nájmu bytu, Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Zvolen č. 136. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok, s ktorým sa pred podpisom tejto zmluvy oboznámili.

3. Nájomca vyššie uvedeného nájomného bytu berie na vedomie, že po skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek iného dôvodu, nemá on ani osoby s ním bývajúce nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nájomný byt do podnájmu iným osobám, uskutočniť výmenu bytu bez schválenia prenajímateľom, ani prevod vlastníckych práv. Porušenie týchto povinností sa považuje za jeden z dôvodov pre výpoveď z nájmu bytu.
5. Nájomca je povinný prihlásiť sa na odber elektrickej energie v spoločnosti Stredoslovenská energetika, a.s., pracovisko Banská Bystrica, do dvoch pracovných dní odo dňa, v ktorom mu bol byt prenechaný prenajímateľom do nájmu, v prípade ak tak neurobí, berie na vedomie, že spoločnosť Stredoslovenská energetika, a.s. bude demontovať elektromer prislúchajúci k bytu, ktorý mu bol prenechaný do nájmu a opätovná montáž elektromeru bude možná len na jeho náklady.
6. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť berú na vedomie a sú uzrozumení s tým, že v predmete nájmu nesmú vykonávať stavebné ani rekonštrukčné práce a akékoľvek dispozičné zmeny.
7. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť berú na vedomie a sú uzrozumení s tým, že v predmete nájmu nesmú realizovať montáž sušiacich na bielizeň na okná (okenné rámy) bytu a spoločných priestorov, montáž satelitných prijímačov na fasádu bytového domu, ani nesmú vykonať žiadny zásah, pri ktorom dôjde k porušeniu strechy, okien (okenných rámov), fasádneho tepelnoizolačného obkladu a jeho povrchovej úpravy na bytovom dome.
8. Porušenie ustanovení uvedených v tomto článku zmluvy bude dôvodom na výpoveď nájomnej zmluvy, prípadne nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva.

Článok V. Doručovanie

1. Prenajímateľ Mesto Zvolen, v zast. správcom Stavebné bytové družstvo Zvolen doručuje písomnosti spravidla poštou, alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú nájomca uviedol.
2. Povinnosť prenajímateľa doručiť nájomcovi písomnosť **doporučeným listom** je splnená, akonáhle pošta písomnosť doručí. Ak nebol nájomca zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospelšej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo dome, ak je ochotná zaobstarať odovzdanie písomnosti. Ak nemožno písomnosť ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte a nájomca sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručenú dňom, keď bola prenajímateľovi vrátená, i keď sa nájomca o tom nedozvedel.
3. Povinnosť prenajímateľa doručiť písomnosť **do vlastných rúk** je splnená:
 - a) pri doručovaní písomnosti nájomcovi ako náhle jej prevzatie písomne potvrdí,
 - b) pri doručovaní poštou, ak nebol nájomca písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte a nájomcu o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si nájomca zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, keď bola zásielka vrátená prenajímateľovi, za deň doručenia, i keď sa nájomca o tom nedozvedel.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí: uplynutím dohodnutej doby nájmu, písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu pred skončením doby určitej, podľa osobitných predpisov – z dôvodov vymenovaných v § 710 a 711 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt protokolárne, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu alebo so súhlasom 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.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, t.j. dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle Mesta Zvolen.
2. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu je predpis úhrad za užívanie bytu pre výpočet mesačnej úhrady za byt, Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, Dohoda o poskytnutí finančnej zábezpeky, uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu. (nájomcov)
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určito, zrozumiteľne a bez tiesne, s obsahom nájomnej zmluvy sa oboznámili a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.
5. V zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 142/2009 bod B **nájomca súhlasí** s tým, aby dlžná suma vo výške min. dvojnásobku mesačného nájomného, bola zverejnená na úradnej tabuli mesta v rozsahu: meno priezvisko, bydlisko a výška dlžnej sumy do doby jej zaplatenia. Súhlas nie je možné odvolať a dáva sa na dobu, pokiaľ bude nájomca dlhovať dlžnú sumu.
6. Nájomca berie na vedomie a je uzrozumený s tým, že na vonkajších plochách príľahlých k bytovému domu sa plánujú vykonávať ďalšie stavebné práce (úprava komunikácií, spevnených plôch a sadové úpravy). Nájomca sa zaväzuje, že počas tejto doby bude prechádzať po uvedených plochách len ak to bude nevyhnutné a so zvýšenou opatrnosťou a v prípade, ak v dôsledku svojej neopatrnosti utrpí úraz alebo inú škodu, je uzrozumený s tým, že nemá nárok na jej náhradu.

Vo Zvolene dňa

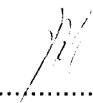
Prenajímateľ: Mesto Zvolen
zastúpené správcou SBD Zvolen

Nájomca:

MESTO ZVOLEN v zastúpení
SBD ZVOLEN, Nográdneho 1455/24, Zvolen



Ing. Drahomíra Košíková
predsedníčka SBD Zvolen



Jozef Libiak
člen Predstavenstva SBD Zvolen