

Zmluva o nájme bytu

1417/2011

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. Nogradyho 1455/24 Zvolen (SBD Zvolen)
Ing. Drahomíra Košíková – predsedníčka SBD Zvolen
Jozef Libiak – člen Predstavenstva SBD Zvolen
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca(ovia):

- 1.
2. Byt pozostáva z **dvoch** obytných miestností, kúpeľne, WC a vedľajších miestností. Súčasťou bytu je komora-sklad.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné chodby a schodištia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstva sa oboznámi.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
6. Výstavba bytového domu, v ktorom sa nachádza byt špecifikovaný v bode 1 tohto článku zmluvy, bola realizovaná z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a z finančných prostriedkov Mesta Zvolen. Byt má charakter nájomného bytu nižšieho štandardu. Účelom nájomného bytu je prechodne riešiť nepriaznivú bytovú situáciu nájomcu.

Článok II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú:** do **31.10.2012**
2. V prípade, ak nájomca bytu bude mať záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je tento povinný na základe výzvy správcu bytového domu najmenej dva mesiace pred ukončením jej platnosti požiadať Mesto Zvolen o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

Článok III.

Nájomné, úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby 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 MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú špecifikované predpisom úhrad za užívanie bytu.

3. **Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne a to v termíne do 20-teho dňa daného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa: č. účtu: 401317834/0900 v SLSP a.s. Zvolen.**
4. Nájomca oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí s ním v predmetnom byte budú bývať pred podpisom tejto nájomnej zmluvy.
5. 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 vyplývajúci z počtu osôb, zmeny právnych predpisov alebo cenových predpisov, alebo zo zmeny 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.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov na plnení prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5 tohto článku zmluvy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vydanie zmeny.
7. 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.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka 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. Pri nedodržaní splatnosti nedoplatku prenajímateľ bude účtovať poplatok z omeškania podľa čl. III. bodu 7 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 a Všeobecne záväzným nariadením Mesta Zvolen č.115. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov .
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
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 bývať 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 počas lehoty uvedenej v bode II. tejto zmluvy umožní vstup do nájomných bytov zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, Krajského stavebného úradu Banská Bystrica, prenajímateľa a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly.
6. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť berú na vedomie a sú uzrozumení s tým, že:
 - a) v predmete nájmu nesmú vykonávať stavebné ani rekonštrukčné práce
 - b) byt môže užívať len nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti
 - c) sú povinní umožniť vstup do predmetu nájmu zamestnancom Mesta Zvolen za účelom vykonania technickej kontroly bytu a dodržiavania ustanovení tejto nájomnej zmluvy.
7. Nájomcovia sú povinní zabezpečovať bežnú údržbu bytu a drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady.

8. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcom náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomcovia vykonajú v byte na vlastné náklady. Prenajímateľ protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili stavebnými, alebo rekonštrukčnými prácami na vlastné náklady nenahradí a to ani vtedy, ak prenájomca od nájomcov nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

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 adresát uviedol.
2. Povinnosť prenájomca doručiť adresátovi písomnosť **doporučeným listom** je splnená, akonáhle pošta písomnosť doručí. Ak nebol adresát zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospelej 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 adresát sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď bola prenájomcaovi vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
3. Povinnosť prenájomca doručiť písomnosť **do vlastných rúk** je splnená:
 - a) pri doručovaní písomnosti adresátovi akonáhle jej prevzatie písomne potvrdí,
 - b) pri doručovaní poštou, ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomení, 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 adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, keď bola zásielka vrátená prenájomcaovi, za deň doručenia, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Článok VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí: uplynutím dohodnutej doby nájmu, písomnou dohodou nájomcu a prenájomca, 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 § 711 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenájomcaovi byt protokolárne, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomcaovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal.

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. Zmluva o nájme bytu bola uzatvorená v zmysle § 4 odst. 4 a 5 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Zvolen č. 115 o stanovení podmienok prenájmania nájomných bytov nižšieho štandardu.
3. V zmysle uznesenia MsZ 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.

4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
5. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určito, zrozumiteľne a bez tiesne.

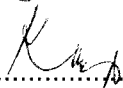
Vo Zvolene dňa

Prenajímateľ: Mesto Zvolen zastúpené
Stavebným bytovým družstvom Zvolen

Nájomca:

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

②



.....
Ing. Drahomíra Košíková
predsedníčka SBD Zvolen



.....
Jozef Libiak
člen Predstavenstva SBD Zvolen