

1418/2011

Zmluva o nájme bytu
uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

I.
Zmluvné strany

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

Nájomca(ovia): _____

(ďalej nájomca)

II.

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 sa so stavom bytu a jeho príslušenstva oboznámil a prehlasuje, že byt je v stave spôsobilom na riadne užívanie a byt v takomto stave preberá.
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.

III.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú: do 31.05.2012**
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.
3. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy za podmienok ustanovených v § 4 ods. 4 Všeobecného záväzného nariadenia mesta Zvolen č. 115 o stanovení podmienok prenajímania nájomných bytov nižšieho štandardu.
4. V prípade, ak nájomcovia porušia niektoré z ustanovení tejto zmluvy, resp. nebudú plniť povinnosti, ktoré im z tejto zmluvy vyplývajú, nájomcom nevznikne právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu.

IV.

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 Ministerstva financií 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 plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú špecifikované predpisom úhrad za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
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 príslušného 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. IV. bodu 7 tejto zmluvy.

V.

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. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
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 a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy, sú počas lehoty uvedenej v článku III. tejto zmluvy povinní umožniť 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.
6. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť berú na vedomie a sú uzrozmenej 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. V byte, ktorý prenajímateľ prenechal nájomcovi do užívania na základe tejto zmluvy, je zrealizovaná elektrická prípojka na elektrický sporák. V prípade, ak nájomcovia budú mať záujem umiestniť si v byte elektrický sporák, napojenie tohto na elektrický rozvod sú nájomcovia povinní zabezpečiť prostredníctvom osoby, ktorá má na túto činnosť odbornú spôsobilosť (odborná spôsobilosť sa preukazuje platným osvedčením).
9. Nájomcovia berú na vedomie a sú uzrozmenej s tým, že používanie spotrebičov s otvoreným ohňom a propánbutánových fliaš s napojením na plynový sporák je v byte zakázané.
10. 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 prenajímateľ od nájomcov nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VI.

Vstup do areálu

1. Nájomcovia berú na vedomie a sú uzrozmenej s tým, že bytový dom č. 1229/40 na ulici Unionka v obci Zvolen sa nachádza v areáli bývalých Kasárni kpt. Nálepku vo Zvolene, ktorý je chránený strážnou službou. Areál bývalých Kasárni kpt. Nálepku vo Zvolene je v čase od 23.00 h. do 05.00 h. z dôvodu zabezpečovania jeho ochrany uzavretý.
2. Nájomcovia súhlasia s poskytnutím ich osobných údajov a osobných údajov osôb evidovaných v ich domácnosti v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia a číslo bytu, ktorý je predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy, pre strážnu službu za účelom kontroly oprávnenosti vstupu nájomcov, osôb a osôb evidovaných v ich domácnosti do areálu bývalých Kasárni kpt. Nálepku vo Zvolene.
3. Nájomcovia berú na vedomie a sú uzrozmenej s tým, že pri vstupe do areálu bývalých Kasárni kpt. Nálepku vo Zvolene po 23.00 h. sa musia preukázať platným občianskym preukazom. V prípade, ak sa platným občianskym preukazom nepreukážu, nebude im umožnený vstup do areálu bývalých Kasárni kpt. Nálepku vo Zvolene.

VII.

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 prenajímateľa 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 doručení dňom, keď bola prenajímateľovi vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
3. Povinnosť prenajímateľa 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 prenajímateľovi, za deň doručenia, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

VIII.

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 § 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.

IX.

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 § 3 ods. 4 a 5 Všeobecného záväzného nariadenia mesta Zvolen č. 115 o stanovení podmienok prenajímania nájomných bytov nižšieho štandardu a prijatého uznesenia č. 28/2010 zo dňa 11.05.2010 Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania pri MsZ vo Zvolene.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určito, zrozumiteľne a bez tiesne.
5. 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.

Vo Zvolene dňa

Prenajímateľ: Mesto Zvolen zastúpené
Stavebným bytovým družstvom Zvolen

Nájomca(ovia):

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

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

.....
Jozef Libiak
člen Predstavenstva SBD Zvolen