

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. o Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajíateľom: Mesto Podolíne
Štatutárny orgán: Mgr. Michal Marhefka, MBA – primátor mesta
Sídlo: Nám. Mariánske 3/3, 065 03 Podolíne
IČO: 00330132
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
IBAN: SK87 0200 0000 0042 0758 1058
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomcom: Viera Horváthová
Dátum narodenia:
Adresa TP:
(ďalej len „nájomca“).

I.

Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie bytu č. 41/10, ktorý sa nachádza v objekte vo vlastníctve prenajíateľa, na 3. NP. budovy so súpisným číslom 334 na ulici Lesnej č. 1, k. ú. Podolíne na parcele č. KN-C 914/3 zapísanej na LV 6638 na dočasné odplatné užívanie nájomcovi. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktoré pozostáva z pivničnej kóje č. 0.14, predsiene, kuchynského kútu, loggie, kúpeľne, WC o celkovej výmere 67,90 m² (ďalej len „byt“).
2. Predmetom zmluvy je aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať byt výhradne na účely zabezpečenia bývania pre seba a osoby uvedené v evidenčnom liste na základe žiadosti o pridelenie bytu.
4. Byt je v čase podpisu zmluvy pripravený na užívanie. Vybavenie bytu je popísané v odovzdávacom protokole, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Dočasné užívanie priestorov vymedzených v článku I. tejto zmluvy sa začína dňom 01.06.2025 a končí dňa 31.5.2026.

III.

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné je stanovené podľa platných cenových predpisov na základe výšky nájmu schváleného Mestským zastupiteľstvom v Podolíni. Konkrétna výška nájomného a úhrad

spojených s užívaním bytu bude určená v evidenčnom liste. V tomto dokumente budú upravené aj platobné údaje k úhradám.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu, a to najneskôr do konca kalendárneho mesiaca za daný mesiac.

3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu za obdobie od 01.06.2025 do 31.05.2026.

4. V prípade omeškania s platbou úhrad podľa predošlého odseku je nájomca povinný v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej čiastky za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý začatý mesiac omeškania.

5. Pri zmene cenových predpisov alebo okolností rozhodujúcich pre stanovenie výšky nájomného alebo ceny služieb je prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného a preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi pred jeho splatnosťou. Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb užívajúcich byt spolu s nájomcom v súlade s čl. VI. ods. 1 tejto zmluvy. Nájomca je povinný tieto zmeny bez odkladu oznámiť prenajímateľovi.

6. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu (vodné, stočné, elektrická energia v spoločných priestoroch), a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

7. Nájomca uhradí prenajímateľovi nedoplatok z celoročného vyúčtovania nájomného a plnenia poskytovaného s užívaním bytu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.

8. Nájomca súhlasí s tým, že v prípade ak prenajímateľ eviduje iné splatné pohľadávky (za užívanie bytov vo vlastníctve prenajímateľa) voči nájomcom je prenajímateľ oprávnený si tieto splatné pohľadávky započítať so splatnými pohľadávkami nájomcu voči prenajímateľovi, a to do výšky ich vzájomného krytia.

9. Nájomca súhlasí s tým, že v prípade, ak mu bude poskytnutý príspevok na bývanie podľa § 13 zákona č. 599/2003 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi v znení neskorších predpisov je prenajímateľ oprávnený započítať a bezhotovostne previesť celkovú výšku tohto príspevku na bývanie na účet prenajímateľa za účelom uhradenia splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcom.

IV.

Práva a povinnosti spojené s nájomom bytu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom úplný a nerušený výkon práv pri užívaní bytu.

2. Nájomca je povinný najmä:

a) pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,

b) užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu v súlade s domovým poriadkom, pokynmi prenajímateľa a touto zmluvou,

c) so zariadením bytu a domu zaobchádzať tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimerané opotrebeniu,

d) stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte uskutočňovať len s písomným a vopred daným súhlasom prenajímateľa,

e) šetriť domový majetok prenajímateľa,

- f) dodržiavať protipožiarne predpisy, bezpečnostné a hygienické predpisy,
- g) vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu bytu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich uskutočnenie,
- h) hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v rozsahu uvedenom v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
- i) znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo vykonávanie zabezpečí prenajímateľ,
- j) zdržať sa takého chovania, ktoré by bránilo ostatným nájomcom v riadnom nerušenom výkone ich práv spojených s užívaním bytu,
- k) zabezpečiť bežné upratovanie spoločných priestorov.

3. Nájomca je ďalej povinný:

- a) strpieť monitorovanie spoločných priestorov a vonkajších priestorov bytového domu, ako aj parkoviska kamerovým systémom,
- b) pred odovzdaním bytu prenajímateľovi pri skončení nájmu vykonať hygienický maliarsky náter; v prípade porušenia tejto povinnosti prenajímateľ môže jednostranne krátiť zábezpeku o 300 €,
- c) opraviť sám alebo uhradiť v plnej výške náklady na opravu bytu, jeho vybavenia alebo spoločných priestorov, ktoré spôsobil nájomca alebo osoby žijúce s ním v byte; ak tieto náhrady neuhradí, prenajímateľ je oprávnený použiť na úhradu týchto nákladov prostriedky z nájmomcom zloženej zábezpeky,
- d) umožniť bezodkladne prístup prenajímateľovi do bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok nájmu,
- e) do 10 dní po prvom prevzatí bytu uzavrieť zmluvu na dodávku plynu a elektrickej energie s príslušným dodávateľom,
- f) počas celého trvania nájomného vzťahu mať uzavretú zmluvu s dodávateľom plynu a elektrickej energie; porušenie tejto povinnosti je dôvodom na vypovedanie tejto zmluvy,
- g) uhrádzať nájomné riadne a včas; ak dlh nájomcu presiahne výšku 3-násobku mesačného nájomného, môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať.

4. V byte, ako aj ostatných vnútorných priestoroch stavby špecifikovanej v článku I. bode 1 tejto zmluvy platí zákaz fajčenia. Nájomca sa zaväzuje, že v byte ani v spoločných priestoroch nebude fajčiť.

V.

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu. Pred uplynutím dohodnutej doby je tento nájom bytu ukončiť:

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou z dôvodov uvedených v zákone alebo v tejto zmluve,
- c) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.

2. V prípade ukončenia nájmu výpoveďou, musí byť výpoveď písomná a doručená druhej zmluvnej strane. Ak výpoveď podáva prenajímateľ, musí byť vo výpovedi špecifikovaný jej dôvod tak, aby nebolo možné ho zamedziť s iným výpovedným dôvodom. Tento dôvod nemožno dodatočne meniť. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.

3. V prípade odstúpenia od zmluvy zmluva zaniká odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi, ak zákon neustanovuje inak.

4. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade sú povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Nájomca zodpovedá v celom rozsahu za škodu na byte, ktorú spôsobil porušením povinnosti počas trvania nájomného pomeru. Ak tieto náhrady neuhradí, prenajímateľ je oprávnený použiť na úhradu týchto nákladov prostriedky z nájmomcom zloženej zábezpeky, ktorú uhradil pri podpise prvej nájomnej zmluvy, dňa 15.11.2019 do pokladne Mesta Podolínece.

5. V prípade akéhokolvek spôsobu ukončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou nemá nájomca nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

VI.

Ostatné dojednania

1. V byte môžu spolu s nájmomcom bývať len osoby, ktoré boli uvedené v žiadosti o pridelenie bytu. Iná osoba môže v byte bývať len v prípade, ak ide o maloleté dieťa niektorej z osôb podľa predošlej vety. Porušenie tejto povinnosti zakladá prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy. V takomto prípade zmluva zaniká odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy nájmomcovi.

2. Nájomca berie na vedomie, že byt alebo jeho časť nemôže dať do podnájmu.

3. Nájomca si je vedomý, že ten, kto neoprávnené užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru podľa § 218 Trestného zákona.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Prenajímateľ je povinný zmluvu zverejniť do 10 pracovných dní od jej podpísania spôsobom stanoveným v § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané len formou písomných číslovaných dodatkov k zmluve po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.

3. Zmluva sa podpisuje v dvoch vyhotoveniach, 1 vyhotovenie dostane nájomca, 1 vyhotovenie prenajímateľ.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred podpísaním riadne prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní jej obsahu podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, a že zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Podolínci, dňa 16.5.2025

.....
Mgr. Michal Marhefka, MB
primátor mesta
prenajímateľ

.....
nájomca