

ZMLUVA
o nájme bytu

Prenajíateľ: Mesto Podolíne
Námestie Mariánske 3
IČO: 00330132
zastúpené: **Mgr. Michal Marhefka, MBA**
primátorom mesta

a

Nájomca: Meno a priezvisko: Viera Sochová
Rodné číslo:
Trvalý pobyt:
Rodinný stav:

**po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto
zmluvu o nájme bytu:**

Článok I.
Predmet zmluvy

/ 1 / Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - 16 bytového domu v Podolínci na ulici Sv.Anny č. **82** súpisné číslo 784, nachádzajúceho sa na pozemku 1001/4, k.ú. Podolíneec.

/ 2 / Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania 3-izbový byt č.4 nachádzajúci sa na 1.poschodí uvedeného obytného domu vo vchode č. **82**, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z Uznesenia Mestskej ho zastupiteľstva v Podolínci č. 16/2004 zo dňa 21.októbra 2004.

Článok II.
Opis bytu a jeho príslušenstva

/ 1 / Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 79,80 m² pozostáva
a/ z obytných miestností - izba č. 1 o výmere 19,20 m²
izba č. 2 o výmere 19,20 m²
izba č. 3 o výmere 15,30 m²

b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností - kuchyňa o výmere	9,60 m ²
- chodba o výmere	8,78 m ²
- kúpeľňa o výmere	2,64 m ²
- WC o výmere	0,92 m ²
- komora o výmere	1,24 m ²
- inštalačná šachta	0,28 m ²
- balkón	2,64 m ²
Spolu:	79,80 m²

/ 2 / Predmetný byt sa nachádza v stavbe obytného domu a nie sú na ňom žiadne vady . Vo všetkých izbách sú PVC podlahy a pod plastovými oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve miešacie batérie /vaňová a umývadlová/. V kuchyni sa nachádza sporák zn. KATKA, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba a svietidlo. Vo WC je umiestnený keramický splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček ,domáci telefón a svietidlá. Okná, dvere a maľovka sú v celom byte užívané. Predmetný byt má samostatné vykurovanie /v kuchyni je umiestnený plynový kotol zn. Attack v.č. 626841 má samostatné merače plynu, vody, elektrickej energie. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v Zápisnici o prevzatí bytu.

/ 3 / Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská.

/ 4 / Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú kočíkáraň, spoločná televízna anténa , bleskozvod, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky.

/ 5 / Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu Zápisnice o prevzatí bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti /viď evidenčný list/. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

/ 6 / Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

Článok III. Doba nájmu

/ 1 / Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu **určitú, t.j. na dobu 2 rokov od 01.08.2025 do 31.07.2027**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

/ 2 / V posledný deň doby nájmu má nájomca právo (nie nárok) na predĺženie tejto doby nájmu bytu o ďalší jeden rok za predpokladu splnenia všetkých "Podmienok pre pridelenie mestského nájomného bytu" vyplývajúcich z Uznesenia MsZ v Podolínci č.16/2004 zo dňa 21.10.2004 a zároveň za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zákona.

Článok IV.

Zábezpeka, nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

/ 1 / Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi do pokladne návratnú zálohovú platbu (ďalej len „zábezpeka“) vo výške šesťmesačného nájomného. Zábezpeka slúži na zabezpečenie splatných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi. Zo zábezpeky je prenajímateľ oprávnený odpočítať pohľadávky voči nájomcovi, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy alebo zo zákona. V prípade použitia zábezpeky je nájomca povinný bezodkladne na základe žiadosti prenajímateľa doplniť zábezpeku na pôvodnú výšku.

/ 2 / Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi zábezpeku do dvoch mesiacov od ukončenia nájmu.

/ 3 / Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **nájomné a fond opráv vo výške 159,30 € mesačne**, vždy do konca kalendárneho mesiaca za daný mesiac

do pokladne mesta Podolínece alebo na **účet č. SK87 0200 0000 0042 0758 1058**

VS: mesiac a rok, napr. 7/2024, **do správy pre prijímateľa:** meno a priezvisko

/ 4 / Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné preddavky za služby** spojené s užívaním bytu, ktoré budú vyčíslené v evidenčnom liste a ktoré sú splatné mesačne spolu s nájomným.

/ 5 / V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu služieb poskytovaných s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy** za každý deň omeškania, najmenej však **0,83 €** za každý i začatý mesiac omeškania. /Poplatok z omeškania je stanovený v nariadení vlády č.87/1995 Z.z., v znení neskorších predpisov./

/ 6 / Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV a elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu /ohlasovaciu/ povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané /poskytnuté/služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca. /individuálne/.

/ 7 / Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu, / vodné ,stočné, elektrická energia spoločné priestory, čistenie kanalizácie pre daný objekt/ a to za predchádzajúci kalendárny rok , najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

/ 8 / V prípade zmeny skutočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného alebo za plnenie služieb spojených s užívaním bytu /napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy/ je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo zálohy za služby od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.

/ 9 / Nájomca nesmie mať dlhy voči mestu na miestnych daniach a poplatkoch.

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

/ 1 / **Nájomca** sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase primátora mesta, resp. povereného zamestnanca mesta.

/ 2 / Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

/ 3 / Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon práv.

/ 4 / Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo v bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov. Tým nie je dotknuté právo na odstúpenie od tejto zmluvy v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

/ 5 / Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

/ 6 / Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

/ 7 / Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II. bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte /t.j. ďalších spoluužívateľov bytu/.

/ 8 / Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním bytu /napr. počet členov domácnosti/, tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

/ 9 / Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

/10 / Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

/11 / Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

/12/ V byte, ako aj ostatných vnútorných priestoroch stavby špecifikovanej v článku I. bode 1 tejto zmluvy platí prísny zákaz fajčenia. Nájomca sa zaväzuje, že v byte ani v spoločných priestoroch nebude fajčiť.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa s nájmom bytu

/ 1 / **Prenajímateľ** sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

/ 2 / Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

/ 3 / Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie služieb poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

/ 4 / Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa

okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

/ 5 / Pred odovzdaním bytu prenajímateľovi pri skončení nájmu vykonať hygienický maliarsky náter, v prípade porušenia tejto povinnosti prenajímateľ môže jednostranne krátiť zábezpeku o 300 €.

/ 6 / Do 10 dní po prvom prevzatí bytu uzavrieť zmluvu na dodávku plynu a elektrickej energie s príslušným dodávateľom.

/ 7 / Uhrádzať nájomné riadne a včas. Ak dlh nájomcu presiahne výšku 3-násobku mesačného nájomného, môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať.

Článok VII. Ukončenie nájmu bytu

/ 1 / Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť:

a/ výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku /§ 711/,

b/ písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu,

c/ odstúpením od zmluvy - v prípade dôvodov výslovne uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.

/ 2 / V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán, takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

/ 3 / Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Za platné doručenie výpovede sa považuje aj odmietnutie jej prevzatia a taktiež vrátenie listovej zásielky s výpoveďou poštou z dôvodu jej neprevzatia v odbernej lehote. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

/ 4 / Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že nastane jeden z týchto dôvodov:

a/ ak takúto možnosť dáva zákon,

b/ ak nájomca opakovane /aspoň dvakrát, ak raz bol na to upozornený/porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu,

c/ ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda,

d/ v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 4 tejto zmluvy,

e/ v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 5 tejto zmluvy,

f/ v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 7 tejto zmluvy,

g/ v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 10 tejto zmluvy.

/ 5 / Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je nutné urobiť písomne, uviesť v ňom dôvod odstúpenia a doručiť ho druhej strane, inak je neplatné.

/ 6 / V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.**

/ 7 / Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tohto nájmu bytu.

/ 8 / V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

Článok VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenie

/ 1 / Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

/ 2 / Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

/ 3 / Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

/ 4 / Uzavretie tejto zmluvy nie je dôvodom ani nárokom na zmenu doterajšieho trvalého pobytu nájomcu a členov jeho spoločnej domácnosti vzhľadom na dočasnosť tohto nájomného vzťahu.

/ 5 / Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia jedno vyhotovenie tejto zmluvy.

/ 6 / Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Podolínci dňa 22.05.2025

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

