

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Mesto JELŠAVA
so sídlom : Námestie republiky 499, 049 16 Jelšava
IČO: 00328341
zastúpené : primátor mesta – **MVDr. Milan Kolesár**

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca : Elena SZABARIOVÁ
nar.
trvale bytom: 049 13 Hucín 88

(ďalej len ako „nájomca“)

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

**I.
PREDMET NÁJMU**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súp. č. 274/4 na ul. Armádnej, nachádzajúceho sa na parcele registra C č. 581/5 v katastrálnom území Jelšava, zapísaný na liste vlastníctva č. 2408 Okresného úradu v Revúcej, katastrálny odbor.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 1- izbový byt č. 2-03, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu súp. č. 274/4 bližšie popísaného v článku 1, bod 1 tejto zmluvy (ďalej len „byt“).
3. Osoby tvoriace domácnosť nájomcu: 0

**II.
OPIS STAVU BYTU, OPIS PRÍSLUŠENSTVA BYTU A PODMIENKY
NA ZACHOVANIE PÔVODNÉHO STAVU A VYBAVENIA BYTU**

1. Byt je vykurovaný centrálné a pozostáva z 1 obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne, WC a chodby. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 31,45 m², z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je 16,56 m² a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 12,10 m².
2. Vybavením a zariadením bytu je elektrický sporák, kuchynská linka, meracie zariadenia na meranie vody, tepla, elektrickej energie, zvody a odvody odpadových vôd.
3. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
4. S vybavením bytu je povinný nájomca zaobchádzať tak, aby zachoval pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.

III.

DOBA NÁJMU A PODMIENKY OPAKOVANÉHO UZAVRETIA NÁJOMNEJ ZMLUVY

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú od 01.04.2019 do 30.09.2019.
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov.
O možnosti opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

IV.

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je vo výške 54,13 mesačne.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu určí nájomcovi prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok. V roku 2019 je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške 45,87 €:

- dodávku tepla (ústredné kúrenie)	23,05 €
- dodávku studenej vody na prípravu teplej úžitkovej vody	10,28 €
- dodávku studenej vody	8,04 €
- osvetlenie spoločných priestorov v dome	1,00 €
- zrážková voda	1,00 €
- upratovanie spoločných priestorov	2,50 €
4. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný platiť vo výške 100,- EUR, splatné mesiac vopred vždy do 25-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet bytového dom - č. účtu SK5309000000005135959414, SLSP a.s. Revúca alebo do pokladne správcu. Správcom sú Mestské služby v Jelšave, so sídlom Tomášikova 688, IČO: 37950011.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí, aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte) .
8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytovaných s užívaním bytu od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia poskytované s užívaním bytu v predchádzajúcom kalendárnom roku.
10. Nedoplatky a preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

V. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie bytu a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Prenajímateľ bytu obstaraného podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu citovaného zákona umožní po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.
3. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj používať plnenia ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytového domu riadne a riadne používať plnenia poskytované s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými sú práva nájomcu užívať byt ohrozené, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v bytovom dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
11. Nájomca nesmie dať byt do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

12. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
13. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na finančnej zábezpeke vo výške trojmesačného nájomného, ktoré bude nájomcom uhradené prenajímateľovi pri podpísaní tejto zmluvy na účet prenajímateľa SK925600000002098768032. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívania nájomného bytu.

VI. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán vo forme dodatku.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Nájomca súhlasí so spracovaním uvedených svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení na účely súvisiace s predmetom zmluvy. Tento súhlas dáva prenajímateľovi na dobu neurčitú.
4. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Jelšave, dňa 29.03.2019

.....
prenajímateľ

.....
nájomca