Zmluva o nájme bytu č. 216/2021

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľom:

MESTO PREŠOV, Hlavná č. 73, 080 68 Prešov
IČO: 00327 646, DIČ: 2021225679
Číslo účtu: 6619911075/1111
IBAN: SK39 1111 0000 0066 1991 1075
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s., pobočka Prešov
Zastúpené mandatárom:
PREŠOV REAL, s.r.o., Slovenská 40, 080 01 Prešov
IČO: 31722814, DIČ: 2020521393
v zastúpení: Ing. Peter Miklovič, konateľ spoločnosti

a

Spoločnými nájomcami:

1. **Mária BALOGOVÁ,**
2. **Rudolf BALOG,**

I.
Predmet nájmu.

1. V zmysle Všeobecného záväzného nariadenia mesta Prešov č. **11/2019** o prideľovaní nájomných bytov, vo vlastníctve mesta Prešov (ďalej len „VZN") a súhlasu primátora mesta Prešov **OSO/116091/4202/2021** zo dňa 19. 07. 2021 je predmetom zmluvy nájom bytu:

   ulica: Obec:
   číslo bytu: počet izieb:
   kategória: poschodie: .

2. prenajímateľ prenecháva nájomcom 1. a 2. byt do užívania na :

   dobu určitú od 01. 09. 2021 do 31. 08. 2022

3. Veľkosť podlahovej plochy bytu, jeho príslušenstvo, výška nájomného a výška úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu sú uvedené v „Evidenčnom liste" a „Mesačnom predpise nájomného a služieb" a sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je aj „Zoznam osôb" tvoriacich domácnosť nájomcu, pričom o prípadných zmenách v tomto zozname sú nájomcovia povinní informovať prenajímateľa bezodkladne.

II.
Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné je stanovené podľa platných cenových predpisov a to vo výške určenej v „Evidenčnom liste a Mesačnom predpise nájomného a služieb".
2. Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu, a to najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca. V prípade omeškania sú nájomcovia povinní v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a ust. § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý začatý mesiac omeškania.
3. Pri zmene cenových predpisov alebo okolnosti rozhodujúcich pre stanovenie výšky nájomného alebo ceny služieb bude upravená aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcom pred jeho splatnosťou. Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb užívajúcich byt spolu s nájomcami. Títo sú povinní tieto zmeny bez odkladu oznámiť prenajímateľovi.
4. Nájomcovia uhradia prenajímateľovi nedoplatok z celoročného vyúčtovania plnenia poskytovaného s užívaním bytu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
5. Nájomcovia súhlasia s tým, že prenajímateľ je oprávnený v zmysle ust. § 580 Občianskeho zákonníka započítať výšku celkových poplatkov z omeškania uvedených v čl. II ods. 2 tejto zmluvy ako svoju pohľadávku voči nájomcom oproti preplatku z ročného vyúčtovania nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Vzájomné započítanie pohľadávok oboch strán sa uskutoční do výšky vzájomného krytia pohľadávok, a to v deň splatnosti vyúčtovania, teda v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcom.
6. Nájomcovia súhlasia 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 nájomcov voči prenajímateľovi, a to do výšky ich vzájomného krytia.
7. Nájomcovia súhlasia s tým, že v prípade, ak bude nájomcom poskytnutý príspevok na bývanie podľa ust. § 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.

III.
Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Prenajímateľ je povinný:
- odovzdať byt nájomcom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom úplný a nerušený výkon práv pri užívaní bytu.
2. Nájomcovia sú povinní predovšetkým:
- pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
- oznámiť prenajímateľovi najneskôr v deň vzniku nájmu počet, mená a osobné údaje osôb vrátane ich vzťahu k nájomcom, ktoré budú s nájomcami v predmetnom byte bývať,
- užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu v súlade s domovým poriadkom, pokynmi prenajímateľa a s touto zmluvou,

- so zariadením bytu a domu zaobchádzať tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebeniu,
- stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte uskutočňovať len so súhlasom prenajímateľa
- šetriť domový majetok prenajímateľa
- dodržiavať protipožiarne predpisy, bezpečnostné a hygienické predpisy, pričom hrubé porušenie tejto povinnosti nájomcov môže byť kvalifikované ako hrubé poškodzovanie prenajatého bytu podľa ust. § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka,
- 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,
- 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.
- znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo vykonávanie zabezpečí prenajímateľ,
- urýchlene hlásiť prenajímateľovi výskyt hmyzu v prenajatom byte a v spoločných priestoroch a poskytnúť osobnú pomoc a súčinnosť pri jeho ničení,
- zdržať sa takého chovania, ktoré by bránilo ostatným nájomcom v riadnom, nerušenom výkone ich práv spojených s užívaním bytu,
- zabezpečiť bežné upratovanie podľa dohody s prenajímateľom
- umožniť počas doby nájmu vstup do bytu zamestnancom prenajímateľa, štátnych orgánov a samosprávy za účelom výkonu kontroly technického stavu bytu

3. Nájomcovia majú právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak spĺňajú podmienky stanovené zákonom č.443/2010 Z.z., Všeobecne záväzným nariadením mesta Prešov č.11/2019 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta. Záujem o opakované uzatvorenie nájomného pomeru sú nájomcovia povinní preukázať písomne prenajímateľa prostredníctvom príslušného útvaru mestského úradu minimálne 3 mesiace pred ukončením doby nájmu. O skutočnosti, že majú nájomcovia právo na uzatvorenie opakovaného nájomného pomeru je Odbor služieb pre občanov, mesto Prešov povinný informovať nájomcov písomne minimálne 3 mesiace pred skončením nájomného pomeru nájomcov.
4. Ďalšie práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu vyplývajú z ustanovení §§ 687- 695 Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

IV.
Zánik nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami, alebo písomnou výpoveďou. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne jeho uplynutím. V tomto prípade nemajú nájomcovia nárok na bytovú náhradu.
   Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď. V prípade, ak nájomcovia výpoveď neprevezmú, nájomcovia berú na vedomie, že sa na doručovanie výpovede primerane použijú ust. § 46 Občianskeho súdneho poriadku s tým, že sa výpoveď považuje za doručenú dňom, keď bola prenajímateľovi výpoveď vrátená, i keď sa nájomcovia o tom nedozvedeli.
2. Ten, kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a bude voči nemu postupované v súlade s ust. § 218 Trestného zákona.
3. Nájomcovia môžu vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.

4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v Občianskom zákonníku.
5. Nájomcovia sú povinní dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvykle opotrebovanie. V opačnom prípade sú povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomcovia prevzali. Nájomcovia zodpovedajú v celom rozsahu za škodu na byte, ktorú spôsobili porušením povinnosti počas trvania nájomného pomeru.
6. Nájomcovia berú na vedomie, že v prípade im vzniknutých nákladov na opravu a úpravu prenajatého bytu, nie sú oprávnení si tieto náklady uplatňovať voči prenajímateľovi po skončení doby nájmu.

V.
Ďalšie ustanovenia

1. Dohoda o výmene bytu je možná len so súhlasom prenajímateľa. Súhlas a dohoda musia mať písomnú formu.
2. Nájomcovia berú na vedomie, že byt alebo jeho časť môže inému prenechať do podnájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je hrubým porušením povinností a môže byť dôvodom k výpovedi nájmu bytu.

VI.
Záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva sa môže zmeniť formou písomných zmien a doplnkov tejto zmluvy po vzájomnej dohode obidvoch strán.
2. Pre úpravu ostatných práv a povinnosti, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia primerane príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
5. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých nájomcovia obdržia jedno vyhotovenie a prenajímateľ dve vyhotovenia.

V Prešove, dňa.....

Prenajímateľ:

.....

Ing. Peter Miklovič
konateľ spoločnosti

V Prešove, dňa - 4 -08- 2021 .....

Nájomca:

.....

Mária Balogová

.....

Rudolf Balog