Zmluva o nájme bytu č. 184/2019

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

Nájomcom:

Anna MACHATOVÁ,
narodená:
trvalý pobyt:

zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

I.
Predmet nájmu.

1. V zmysle VZN Mesta Prešov č. **3/2018** o prideľovaní nájomných bytov, vo vlastníctve mesta Prešov (ďalej len „všeobecne záväzné nariadenie") a súhlasu primátora mesta Prešov **OSO/141191/11552/2019** zo dňa 19. 08. 2019 je predmetom zmluvy nájom bytu:

   ulica: Obec:
   číslo bytu: počet izieb: 2
   kategória: I. poschodie: I.

2. prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na :

   dobu určitú od 01. 09. 2019 do 31. 08. 2020

3. Veľkosť podlahovej plochy bytu, príslušenstvo, stav a vybavenie bytu sú uvedené v „Evidenčnom liste", „ Mesačnom predpise nájomného a služieb", ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a v „Zápisnici o prevzatí bytu", ktorá je prílohou tejto zmluvy. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je aj „Zoznam osôb" tvoriacich domácnosť nájomcu, pričom o prípadných zmenách v tomto zozname je nájomca povinný 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. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu, a to najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca. V prípade omeškania je nájomca povinný 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 nájomcovi pred jeho splatnosťou. Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb užívajúcich byt spolu s nájomcom. Tento je povinný tieto zmeny bez odkladu oznámiť prenajímateľovi.
4. Nájomca uhradí prenajímateľovi nedoplatok z celoročného vyúčtovania plnenia poskytovaného s užívaním bytu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
5. Nájomca súhlasí 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 nájomcovi.
6. Nájomca súhlasí s tým, že v prípade, ak prenajímateľ po dobu nájmu bude evidovať iné splatné pohľadávky (za užívanie bytov vo vlastníctve prenajímateľa) voči nájomcovi je prenajímateľ oprávnený si tieto splatné pohľadávky započítať so splatnými pohľadávkami nájomcu voči prenajímateľovi, a to do výšky ich vzájomného krytia.
7. Nájomca súhlasí s tým, že v prípade, ak bude nájomcovi 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 nájomcovi.
8. Za účelom zabezpečenia platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, je v zmysle ust. § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, nájomca povinný najneskôr pri uzatvorení zmluvy o nájme bytu uhradiť finančnú zábezpeku vo výške trojnásobku mesačného nájomného na osobitný bankový účet prenajímateľa.
   Táto finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená v posledný deň nájomného pomeru pri odovzdaní bytu späť prenajímateľovi, pričom prenajímateľ je oprávnený započítať a bezhotovostne previesť celkovú výšku tejto finančnej zábezpeky na účet prenajímateľa za účelom uhradenia splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi. Dohoda oboch zmluvných strán o povinnosti nájomcu uhradiť finančnú zábezpeku tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

III.
Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Prenajímateľ je povinný:

- odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi

úplný a nerušený výkon práv pri užívaní bytu.

2. Nájomca je povinný 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 nájomcovi, ktoré budú s nájomcom 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 nájomcu môže byť kvalifikované ako hrubé poškodzovanie prenajatého majetku 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. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak spĺňa podmienky stanovené zákonom č.443/2010 Z.z., všeobecne záväzným nariadením Mesta Prešov č. 3/2018 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta. Záujem o opakované uzatvorenie nájomného pomeru je nájomca povinný preukázať písomne prenajímateľovi prostredníctvom príslušného útvaru Mestského úradu minimálne 3 mesiace pred ukončením doby nájmu. O skutočnosti, že má nájomca právo na uzatvorenie opakovaného nájomného pomeru je Odbor sociálnych služieb, Mesto Prešov povinný informovať nájomcu písomne minimálne 3 mesiace pred skončením nájomného pomeru nájomcu.
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 nájomcom, alebo písomnou výpoveďou. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne jeho uplynutím. V tomto prípade nemá nájomca 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 nájomca výpoveď neprevezme, nájomca berie 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 nájomca o tom nedozvedel.

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. Nájomca môžu vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v Občianskom zákonníku.
5. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvykle opotrebovanie. V opačnom prípade je 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.
6. Nájomca berie na vedomie, že v prípade mu vzniknutých nákladov na opravu a úpravu prenajatého bytu, nie je oprávnený 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. Nájomca berie 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 nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ dve vyhotovenia.

V Prešove, dňa 30.8.2019

Prenajímateľ:

MESTO PREŠOV
správa bytov a nebytových priestorov
PREŠOV REAL, s.r.o.
SLOVENSKÁ 40, PREŠOV

.....

Ing. Peter Miklovič
konateľ spoločnosti

Nájomca:

.....

Anna Machatová