

Zmluva o nájme bytu č. 11/2017

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 mandatórom:

PREŠOV REAL, s.r.o., Slovenská 40, 080 01 Prešov

IČO: 31722814, DIČ: 2020521393

v zastúpení: Mgr. Peter Bobko, konateľ spoločnosti

Ing. Jaroslav Buzogáň, konateľ spoločnosti

a

Nájomcom: Michal MIŽÁR,

narodený:

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. 9/2016 o pridelovaní nájomných bytov, na základe uznesenia komisie MsZ v Prešove sociálnej a bytovej č. 5/2017 zo dňa 11. 01. 2017 a súhlasu primátora Mesta Prešov S./961/2017/2811 zo dňa 13. 01. 2017 je predmetom zmluvy nájom bytu:

ulica: **Sabinovská 12509/37**

číslo bytu: **17**

kategória: **I.**

Obec: **Prešov**

počet izieb: **1**

poschodie: **IV.**

2. prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na :

obdobie od 01. 02. 2017 do 31. 01. 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. Ten 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 nájomcovi 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 eviduje 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.

III.

Práva a povinnosti spojené s nájomom 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,
 - 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,
 - hradieť 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 a poskytnúť osobnú pomoc 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
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak spĺňa podmienky podľa čl. 3 Všeobecného záväzného nariadenia Mesta Prešov č. 5/2011 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta. 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. V prípade, že nedôjde k opakovanému nájmu z titulu vzniku dlhu na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu po uplynutí doby nájmu, je nájomca povinný vrátiť prenajatý byt vlastníkovi bez toho, aby si nárokoval náhradu nákladov spojených s prácami uskutočnenými nájomcom.
 5. Ďalšie práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu vyplývajú z ustanovení §§ 687- 695 Občianskeho zákonníka a nar. 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 nájomcovi 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 môže 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 povinností počas trvania nájomného pomeru.

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 povinností, 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.

25 -01- 2017

V Prešove, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Peter Bobko
konateľ spoločnosti

.....
Mižár Michal

.....
Ing. Jaroslav Buzogán
konateľ spoločnosti