

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá pod a ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
a pod a § 12 zák. . 443/2010 Z.z.

Prenajímate :

Mesto Spišské Vlachy

sídlo: SNP 34, 053 61 Spišské Vlachy

I O: 00329657

V zastúpení: **ubomír Fifik, primátor mesta**

bankové spojenie: Tatra Banka, a.s. Spišská Nová Ves

íslo účtu: 2623840961

IBAN: SK29 1100 0000 0026 2384 0961

Nájomca:

p. Fiľová Mária

rodné číslo :

trvalé bydlisko: Vajanského 231/112, Spišské Vlachy 053 61

uzatvárajú túto
zmluvu o nájme bytu:

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – trojizbového bytu .2 umiestneného na I.N.P. bytového domu na ulici SNP 19/72 v Spišských Vlachoch, zapísaného Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálnym odborom na LV . 1, pre katastrálne územie Spišské Vlachy, okres Spišská Nová Ves (len „byt“). Stavba sa nachádza v katastrálnom území Spišské Vlachy, na parcele . KN/C/ 242/1.
- 2 . Byt pozostáva z izby s kuchyňou 16,34 m², izba 22 m², chodba 5,74 m² WC a kúpeľ a 5,36 m² a sklad 1,50 m² o celkovej výmere 50,94 m², tieto priestory užíva nájomca. Jedna izba o celkovej výmere 20,86 m² súži ako sklad všetkým nájomníkom obytného domu.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnený nakladať s bytom, ktorý v ňom uzavretia tejto zmluvy nie je zaťažený právom tretích osôb, ktoré by ho obmedzovali v práve prenajať ho.

4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, opis príslušenstva, ako aj opis jeho stavu bude podrobne uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu (článok III.), ktorý po jeho podpísaní tvorí prílohu . 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou

Článok II.

Predmet zmluvy a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dohodnutého obdobia užívania bytu spolu s jeho vybavením a zariadením v stave, ako je to uvedené v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, a nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi po celú dobu trvania práva užívania bytu, riadne a včas platiť dohodnuté nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním bytu a plniť svoje ostatné povinnosti vyplývajúce z tohto právneho vzťahu.

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 01.02.2018 do 01.02.2021.

Právo užívať byt zo strany nájomcu vzniká na základe tejto zmluvy, po jej uzatvorení a po splnení podmienky uvedenej v článku V. ods. 1 tejto zmluvy.

1. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu s prenajímateľom po uplynutí dohodnutej doby nájmu podľa tejto zmluvy, v súlade so zásadami prenajímania nájomných bytov v Meste Spišské Vlachy, najmä ak žiadateľ nemá voči Mestu Spišské Vlachy záväzky po lehote splatnosti a Mesto Spišské Vlachy nevedie voči žiadateľovi žiadne správne alebo iné konanie a ak dodrží podmienky potrebné na vznik práva na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, a to:

a. po uplynutí dohodnutej doby nájmu nevznikol na strane nájomcu žiaden z výpovedných dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1 písm. b), c), d) a g) Občianskeho zákonníka, a

b. nájomca svoj záujem o ďalší nájom bytu písomne oznámil prenajímateľovi najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu (termín pre oznámenie uplatnenia práva),

a zároveň spĺňa podmienky osobitných právnych predpisov na uzatvorenie nájomnej zmluvy, predovšetkým zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, inak toto prednostné právo zanikne márnym uplynutím termínu pre oznámenie uplatnenia tohto práva prenajímateľovi. Prenajímateľ je v takomto prípade oprávnený predmet nájmu podľa tejto zmluvy ponúknuť na prenájom inému nájomcovi.

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ osobne informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu (článok II. ods. 2 tejto zmluvy).

2. Po skončení dohodnutej doby nájmu, ak nedôjde k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy, nájomca ani osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti nemajú nárok na bytovú náhradu a sú povinní byt uvoľniť najneskôr v posledný deň dohodnutej doby nájmu a protokolárne odovzdať prenajímateľovi.
3. Nájomca je uzrozumený s tým, že užívanie bytu po uplynutí dohodnutej doby nájmu bez písomnej nájomnej zmluvy je užívaním bytu bez právneho dôvodu a zakladá nárok

prenajímate a požadova od nájomcu vypratanie bytu, resp. ak nájomca neodovzdá byt do 14 dní od ukon enia nájomného vz ahu, dáva svoj výslovný súhlas k tomu, aby byt vypratá prenajímate pod a platných právnych predpisov, na náklady a nebezpe enstvo nájomcu, ako aj právo prenajímate a požadova od nájomcu finan nú náhradu za bezdôvodné obohatenie získané nájomcom na úkor prenajímate a užívaním bytu bez nájomnej zmluvy.

lánok III.

Odovzdanie a prevzatie bytu

1. Byt uvedený v lánku I. odovzdá nájomcovi do užívania prenajímate najneskôr do 5 pracovných dní odo d a, kedy ho o odovzdanie bytu nájomca požiada. Pre styk s nájomcom je nájomcovi eviden ný list s výpo tom výšky zálohových platieb na plnenia poskytované s nájmom bytu (alej len „eviden ný list“):
 - vodné a sto né
 - elektrina spoloč ných priestorov
 - teplo a teplá voda
1. Prenajímate prostredníctvom tretích osôb umožní nájomcovi odobera na vlastné náklady nasledovné služby :
 - dodávka elektriny
 - teplej vody

Nájomca podpisom tejto zmluvy a protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu potvrdzuje prevzatie eviden ného listu. Eviden ný list je prílohou . 2 tejto zmluvy a tvorí jej neoddelite nú sú as s tým, že asovo neskorší eviden ný list jeho prevzatím zo strany nájomcu ruší bezprostredne predchádzajúci eviden ný list. Prenajímate je oprávnený vyda nový eviden ný list s uvedením nových zálohových platieb na plnenia poskytované s nájmom bytu, ak došlo k zvýšeniu cien energií alebo iných služieb zo strany ich poskytovate ov, o sa nájomca zaväzuje rešpektova .

2. Po zániku nájmu bytu sa nájomca zaväzuje odovzda prenajímate ovi byt spolu s jeho vybavením a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve vyhlasuje, že pred jej uzavretím absolvoval prehliadku bytu, ktorú mu na jeho žiados umožnil prenajímate .

lánok IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesa ná výška nájomného za byt je 93.22 Eur /slovom: devä desiatttrieur dvadsa dva centov/,ak nie je ú astníkmi písomne dohodnuté inak. V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá úhrada na plnenia poskytované s užívaním bytu (zálohové platby za elektrinu spoloč ných priestorov, vodné a sto né a pod.). Výška mesa ných zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu bude podrobne vy íslená v eviden nom liste, ktorý je neoddelite nou sú as ou tejto zmluvy.

1. Ak dôjde v dôsledku zvýšenia cien energií alebo iných služieb, aj k zvýšeniu mesačných zálohových platieb na plnenia poskytované s užívaním bytu, je nájomca povinný na základe prenajímateľom predloženého dokladu o tom (evidenčný list), plati prenajímateľovi takto zvýšené mesačné zálohové platby.
2. Nájomca sa zaväzuje plati dohodnuté mesačné nájomné (ods. 1) spolu s predpísanými zálohovými úhradami za plnenia poskytované s užívaním bytu (ods. 2) vopred, a to najneskôr v pätnásty deň mesiaca, za ktorý sa nájomné a predpísané zálohové platby platia (splatnosť nájomného a úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu) a to:
 - a) prevodom na účet prenajímateľa a TATRA BANKA s.ú. 2623840961/1100, IBAN SK29 1100 0000 0026 2384 0961
3. Prenajímateľ je povinný raz ročne vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov na plnenia spojené s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok alebo za iné obdobie stanovené dodávateľmi týchto plnení a včas ho doručiť nájomcovi.
4. Ak na základe tohto vyúčtovania vznikne na strane nájomcu nedoplatok za plnenia spojené s užívaním bytu, nájomca je povinný na základe predloženého vyúčtovania tento nedoplatok bezodkladne uhradiť prenajímateľovi.
5. Ak na základe tohto vyúčtovania vznikne na strane nájomcu preplatok za plnenia spojené s užívaním bytu, prenajímateľ je povinný tento preplatok bez zbytočného odkladu vrátiť nájomcovi, najneskôr však do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Článok V.

Finančná zábezpeka za užívanie bytu

1. Nájomca má zaplatenú finančnú zábezpeku vo výške 466,10 Eur /slovom: štyristošes desiatšes eur desa centov/ s.ú. **343440027016/5600, IBAN SK37 5600 0000 0034 400** určené pracovisko správy bytového domu na adrese: **Mestský úrad SNP 34, Spišské Vlachy.**
2. O odovzdaní a prevzatí bytu zmluvné strany spíšu protokol, ktorý sa jeho podpisom obidvoma stranami stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Do protokolu sa uvedie najmä opis technického stavu bytu, jeho vybavenie a zariadenie (opis príslušenstva), a prípadné zistené závady vrátane spôsobu ich odstránenia. Protokol bude obsahovať tiež stav vodomera (studená voda) v čase odovzdania a prevzatia bytu. /Tento bod sa týka pri odovzdaní a prevzatí bytu novým nájomcom ./
2. Finančná zábezpeka prijatá od nájomcu bytu bude prenajímateľom vedená podľa platných právnych predpisov na samostatnom analytickom účte pre tento bytový dom, v ktorom sa byt nachádza, pričom nájomca svojím podpisom na tejto zmluve výslovne súhlasí, aby prenajímateľ túto finančnú zábezpeku použil v prípade potreby na účely:
 - a) úhrady za poškodenie bytu, jeho zariadenia a vybavenia, spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu vzniknuté počas trvania tohto nájomného vzťahu,

- b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skon ení tohto nájomného vz ahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie, v prípade, že došlo k jeho poškodeniu,
- c) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené plnenia spojené s užívaním bytu v rámci závere ného vyú tovania pri skon ení nájmu bytu,
- d) iných úhrad, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a so správou bytového domu po ich prerokovaní a odsúhlasení Mestským zastupiteľ stvom Mesta Spišské Vlchy a po ich odsúhlasení nájomcom, a to:

v rámci a po as užívania bytu nájomcom vykona v prospech prenajímate a z finan nej zábezpeky odpo et vo výške 1/30-iny zo sumy celkovej zaplatenej finan nej zábezpeky za každý rok trvania nájmu bytu ako úhrady za ro né opotrebenie zariadenia a vybavenia bytu v rámci stanovenej doby jeho životnosti pod a Opatrenia MF SR zo d a 23.04.2008 . 1/R/2008 a povinnosti obce zabezpe í užívania schopnos bytu a jeho vybavenia pod a zmluvy o poskytnutí dotácie s MV a RR SR, a/alebo

mimoriadne odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomcu vykona v prospech prenajímate a z finan nej zábezpeky odpo et na ú ely úhrady dlžného nájomného najviac za 3 mesiace, po predchádzajúcom súhlase primátora mesta.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že finan nú zábezpeku zú tuje prenajímate nájomcovi vždy po skon ení nájmu bytu a prevyšujúcu sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovice z úrokovej sadzby vyplatí nájomcovi do 30 dní odo d a skon enia nájmu bytu.

lánok VI.

Niektoré povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje najmä, že
 - a) bude dohodnuté nájomné a úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu plati riadne a v as. V prípade, že po uzatvorení nájomnej zmluvy sa nájomca ocitne v hmotnej núdzi, je povinný bezodkladne túto skuto nos písomne ohlási prenajímate ovi a dohodnú s ním splátkový kalendár úhrady nájomného a úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - a) všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé užívacie práce v byte, si zabezpe í sám a na vlastné náklady bez nároku na ich preplatenie zo strany prenajímate a,
 - b) pri výkone svojich práv bude dba , aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpe ujúce ostatným užívateľ om bytov nerušený výkon ich práv,
 - c) závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním byt užívajú, uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, prenajímate má po predchádzajúcom upozornení nájomcu právo poškodenia a závady odstráni a právo požadova od nájomcu náhradu

- všetkých nákladov s tým spojených alebo uplatni postup dohodnutý v lánku V. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy, s ím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí,
- d) nebude v byte vykonáva podstatné zmeny a žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímate a, a to ani na svoje náklady. Zárove berie na vedomie, že mu prenajímate po skon ení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom resp. bez súhlasu prenajímate a, ani protihodnotu toho, o o sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímate od nájomcu nebude požadova uvedenie bytu do pôvodného stavu.
 - e) nedá byt ani žiadnu jeho as , zariadenie alebo vybavenie do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímate a,
 - f) bez zbyto ného odkladu oznámi prenajímate ovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú vykona prenajímate ovi a umožní ich vykonanie. V opa nom prípade má prenajímate právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstráni a požadova od nájomcu náhradu a nájomca sú asne zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
 - g) bude zaobchádza so zariadením bytu a s jeho vybavením s najvyššou mierou opatrnosti a chráni ho pred zni ením, poškodením alebo stratou
 - h) odo d a odovzdania bytu, je nájomca povinný byt užíva z dôvodu, že jeho neužívaním sa znehodnotí viac než jeho užívaním. Ak sa tak nestane, má prenajímate právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstráni a požadova od nájomcu náhradu alebo uplatni postup dohodnutý v lánku V. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy. Neužívanie bytu bez vážnych dôvodov po dobu viac ako 6 mesiacov sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.

1. Nájomca

- a) nie je oprávnený uskuto ni akúko vek dispozíciu s bytom (výmena bytu, podnájom bytu, prijatie akýchko vek alších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímate a,
- a) je povinný umožni prenajímate ovi na základe jeho predchádzajúceho ohlásenia prístup do bytu s cie om prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- b) je povinný ku d u zániku nájmu bytu odovzda ho spolu s jeho vybavením a zariadením prenajímate ovi vypratany a v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie,
- c) a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti na základe súhlasu prenajímate a, majú popri práve užíva byt, aj právo užíva spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

2. Prenajímate sa zaväzuje

- a) zabezpe i nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu,
- b) rešpektova domovú slobodu nájomcu a osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,

- c) že stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte bude vykonáva iba so súhlasom nájomcu; nájomca môže súhlas odoprie iba z vážnych dôvodov.

lánok VII.

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím asu, na ktorý bol dojednaný (lánok II.),
 - a) písomnou dohodou medzi prenajímate om a nájomcom, alebo
 - b) písomnou výpove ou zo strany prenajímate a alebo nájomcu,
 - c) ak sa stane nájomca (spolu) vlastníkom bytu.
2. Ak bola daná písomná výpove , skon í sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a za ína plynú prvým d om mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doru ená výpove .
3. Nájomca môže nájom bytu vypoveda aj bez uvedenia dôvodu. Prenajímate môže nájom bytu vypoveda len zo zákonných dôvodov uvedených v § 711 Ob ianskeho zákonníka a to najmä:
 - a) ak nájomca alebo ten, kto je lenom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome (alebo hrubo porušuje domový poriadok),
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu uvedené v lánku VI. ods. 1 a ods. 2 tejto nájomnej zmluvy a to najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší as ako tri mesiace, prenechal byt alebo jeho as inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímate a, bez písomného súhlasu prenajímate a uskuto ŕuje v byte stavebné úpravy, neužíva byt, napriek písomnej výzve prenajímate a byt užíva spôsobom, že dochádza k jeho poškodzovaniu.
 - c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímate a na iné účely ako na bývanie.
4. Nájomca sa zaväzuje d om skon enia nájmu prenajatý byt protokolárne odovzda prenajímate ovi alebo prenajímate om splnomocnenej osobe. Zároveň sa zaväzuje odovzda byt prenajímate ovi v stave, v akom ho prevzal prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. V opa nom prípade je povinný uhradi prenajímate ovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal, prednostne podľa postupu uvedenom v lánku V. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy, až do úplného vyrovnania finančných záväzkov vo i prenajímate ovi a to aj súdnou cestou.

lánok VIII.

Doru ovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku zmene alebo zániku právneho vzahu založeného touto zmluvou, musí byť písomný (alebo len „písomnosť“) a musí byť doručený do vlastných rúk na adresu trvalého pobytu (sídla) druhej zmluvnej strany uvedenú v zmluve, alebo inú adresu, ktorú oznámi nájomca prenajímateľovi na doručenie písomností, inak je takýto právny úkon neplatný. Písomnosť je možné doručiť buď osobne, prostredníctvom písomne povereného zástupcu alebo poštou ako doporučenú zásielku. Zmluvné strany sa dohodli, že pri použití iného spôsobu doručenia úkony doručenia nenastávajú.
1. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len ak ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnorúčnym podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
2. Úkony doručenia písomnosti nastanú aj vtedy, ak
 - a) ju pošta vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane alebo
 - a) doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo alebo
 - b) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti.

lánok IX.

Záverové ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe ich vážnej a slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si pozorne prečítali, rozumejú jej a na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
2. Obidve zmluvné strany vyhlasujú, že všetky údaje uvedené v tejto zmluve sú pravdivé.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca a dva prenajímateľ.
4. Táto zmluva je v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá sa zverejňuje na internetovej stránke mesta a v zmysle ustanovení § 47a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Spišských Vlachoch, d a 24.02.2018 Spišských Vlachoch, d a 24.02.2018

Mesto Spišské Vlachy

Nájomca

signed

signed

ubomír Fifik
primátor mesta