Zmluva o nájme mestského bytu

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka, § 12 zákona č. 443/2010 Z. z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z.

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:	**Mesto Tvrdošín**
Zastúpené:	primátorom Ing. Ivanom Šaškom
Sídlo:	Trojičné námestie 185/2, 027 44 Tvrdošín
IČO:	00314901
Číslo účtu:	SK27 0200 0011 5000 1882 8332 *(ďalej len „prenajímateľ")*

a

Nájomca:	**Dušan Stankovič,** nar.
	Gabriela Stankovičová, rod. Štubendeková, nar.
Trvale bytom:	*(ďalej len „nájomca")*

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník bytového domu 24 b.j. Tvrdošín, Medvedzie súp.č. 262/52, ktorý je v katastri nehnuteľností vedený v k.ú. Krásna Hôrka, zapísaný na liste vlastníctva č. 2371, vlastník Mesto Tvrdošín v celosti, prenecháva nájomcovi do užívania v bytovom dome **262/52, 3-izbový byt v podkroví, označený ako byt číslo 11,** ktorý podľa prílohy k opatreniu MF SR č. 01/R/2008 v znení neskorších predpisov patrí do I. kategórie.
2. Byt pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, príslušenstva kuchyne a to: kuchynskej linky, el. sporáka a digestora, komory, kúpeľne + WC, chodby, šatníka a lodžie. Súčasťou bytu je pivnica v suteréne domu. Podlahová plocha bytu je uvedená v evidenčnom liste a jeho vybavenosť v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho základného príslušenstva a vedľajších miestností sa osobne oboznámil za prítomnosti zástupcu prenajímateľa zodpovedného za odovzdanie bytu.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, čo nájomca potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.

II.
Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva 3-izbový byt č. 11 v bytovom dome súp.č. 262/52 do nájmu nájomcovi na **dobu určitú s účinnosťou od 01.07.2019 do 31.07.2019.**
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu, v § 711 občianskeho zákonníka, Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a vo VZN mesta Tvrdošín o podmienkach prideľovania bytov vo vlastníctve mesta Tvrdošín.
3. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu bytu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.
4. Nájomca, ak má záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, je povinný najmenej 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Mestský úrad v Tvrdošíne žiadosť o opakované uzavretie nájmu bytu.

III.
Cena nájmu

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **nájomné za užívanie bytu vo výške 115,84 €** mesačne a preddavky na úhradu služieb poskytovaných s užívaním bytu, ktorých výška je určená podľa predpokladaných

nákladov v Evidenčnom liste, na číslo účtu SK27 0200 0011 5000 1882 8332. Výška nájomného je určená uznesením mestského zastupiteľstva č.16/08 zo dňa 12.12.2008, kde výška nájomného je v súlade s ustanovením §-u 2 Opatrenia Ministerstva financií SR zo dňa 23.04.2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov

3. Mesačné nájomné vrátane podrobného rozpisu preddavkov za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu vrátane počtu osôb a ich zoznamu sú uvedené v Evidenčnom liste, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
4. **Nájomné a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne dopredu a to najneskôr do 25 dňa v mesiaci.**
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,05 percenta dlžnej sumy za každý deň omeškania, v súlade s ust. § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu a výšky plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov pred ich splatnosťou.
7. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
   a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
   b) nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.
Finančná zábezpeka

1. Nájomca prehlasuje, že pred uzavretím tejto Zmluvy o nájme mestského bytu uhradil finančnú zábezpeku na účet číslo SK76 0200 0000 0029 6381 1657 vo výške 3 mesačného nájomného ktorá v zmysle ust. § 12 ods. 8 zákona 443/2010 Z.z. slúži na zabezpečenia platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
2. Pri ukončení nájomného vzťahu z akýchkoľvek dôvodov, prenajímateľ ponechá na účte finančnej zábezpeky nájomcu predpokladanú finančnú čiastku na vysporiadanie prípadného nedoplatku z ročného vyúčtovania. Zostávajúca časť finančnej zábezpeky bude poukázaná na účet nájomcu, ktorý tento uvedie pri ukončení nájomného vzťahu.

V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení, vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome.
4. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého bytu a hnuteľného majetku a zaväzuje sa urobiť všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Taktiež zodpovedá za všetky škody vzniknuté v byte jeho zavinením.

6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte osôb, alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu.
7. Nájomca nesmie užívať byt na iný účel ako je dohodnuté v tejto nájomnej zmluve a nie je oprávnený prenechať prenajatý byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
8. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé 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.

VI.
Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. II ods. 1. tejto zmluvy, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred skončením doby nájmu, ktorý je uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy, nájom zaniká písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením § 711 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán.
4. Nájomný pomer zaniká odstúpením od tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami § 679 OZ.

VII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu bez výhrad podpisujú.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Zmluva o nájme bytu bola vypracovaná v dvoch vyhotoveniach – jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Tvrdošíne dňa: 28.06.2019

Prenajímateľ:

.....
Ing. Ivan Šaško
primátor mesta

V Tvrdošíne dňa: 15. 07. 2019

Nájomca:

.....
Dušan Stankovič

.....
Gabriela Stankovičová