# *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 |
| IBAN: | SK27 0200 0011 5000 1882 8332 *(ďalej len „prenajímateľ")* |

**a**

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **Daniela Loneková** |
| Dátum narodenia: | |
| Trvale bytom: | in *(ďalej len „nájomca")* |

## I.
## Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník bytového domu 40 b.j. Tvrdošín, Medvedzie súp.č. 256/50, ktorý je v katastri nehnuteľností vedený v k.ú. Krásna Hôrka, zapísaný na liste vlastníctva č. 3004, vlastník Mesto Tvrdošín v celosti, prenecháva nájomcovi do užívania v bytovom dome **256/50, 2-izbový byt v podkroví, označený ako byt číslo 16,** ktorý podľa prílohy k opatreniu MF SR č. 01/R/2008 v znení neskorších predpisov patrí do I. kategórie.
2. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, príslušenstva kuchyne a to: kuchynskej linky, el. sporáka a digestora, kúpeľne + WC a chodba. 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.
6. Prenajímateľ uzatvoril so spoločnosťou BSS, s.r.o. Nižná Zmluvu o výkone správy na mestské nájomné byty v bytovom dome 256/50 na Medvedzí v Tvrdošíne, ktorá vykonáva ich správu.

## II.
## Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva 2-izbový byt č. 16 v bytovom dome súp.č. 256/50 do nájmu nájomcovi na **dobu určitú s účinnosťou od 01.11.2019 do 31.10.2022.**
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 77,42 €** mesačne a preddavky na úhradu služieb poskytovaných s užívaním bytu, ktorých výška je určená podľa predpokladaných nákladov v Evidenčnom liste, na číslo účtu SK82 0200 0000 0023 8166 9056. Výška nájomného je určená uznesením Mestského zastupiteľstva č. 5/2019 zo dňa 26.06.2019, 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: 01.10.2019

V Tvrdošíne dňa: 18. 10. 2019

Prenajímateľ:

.....
Ing. Ivan Šaško
primátor mesta

Nájomca:

.....
Daniela Loneková