

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 18
v bytovom dome súpisné číslo 1525 na Ul. Fraňa Kráľa č. 63 v Žarnovici
uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Článok I.
Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ:** **Mesto Žarnovica**
so sídlom: Mestský úrad Žarnovica
Námestie SNP č. 33, 966 81 Žarnovica, SR
v zastúpení: Kamil Danko, primátor mesta
- štatutárny orgán
telefonický kontakt: 045 / 683 00 11 (ústredňa)
fax: 045 / 681 21 52
IČO: 00 321 117
DIČ: 2021111543
bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Žarnovica
číslo účtu: 2677927851/0200
právna forma: právnická osoba – samostatný samosprávny
územný celok SR podľa zákona SNR
č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení
neskorších predpisov
(d ďalej len „prenajímateľ“) **na strane jednej**
- 2. Nájomca:** **Miroslava Hocková**
rodné priezvisko:
dátum narodenia:
rodné číslo:
toho času trvale bytom:
.....
telefonický kontakt:
(d ďalej len „nájomca“) **na strane druhej**

Článok II.
Predmet nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, ktorá je zapísaná na Správe katastra v Žarnovici pre katastrálne územie Žarnovica v liste vlastníctva č. 3894 ako stavba súpisné číslo 1525, bytový dom – 24 BJ – SO 01, nachádzajúci sa na pozemku zapísanom v registri „C“ parciel evidovaných na katastrálnej mape ako parcela č. 2251/165, druh pozemku zastavané plochy o výmere 593 m². Bytový dom bol obstaraný s podporou štátu v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov. Vlastnícke právo k bytovému domu nadobudol prenajímateľ – Mesto Žarnovica dňa 09. decembra 2009. Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom po dobu 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od nadobudnutia do vlastníctva mesta.
- Prenajímateľ na základe odporúčenia Komisie pre bývanie zriadenej Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žarnovici č. 102/09 MsZ zo dňa 16.09.2009 prenecháva nájomcovi do nájmu – na dočasné užívanie **2-izbový byt č. 18** nachádzajúci sa **na prvom poschodí stavby súpisné**

číslo 1525 - bytového domu – 24 BJ – SO 01 v katastrálnom území Žarnovica, popísaného v ods. 1 tohto článku **na Ul. Fraňa Kráľa č. 63** v Žarnovici, ktorý pozostáva z:

– predsieň	o podlahovej ploche	8,92 m ² ,
– izby	o podlahovej ploche	14,72 m ² ,
– izby	o podlahovej ploche	14,25 m ² ,
– kuchyne	o podlahovej ploche	8,84 m ² ,
– kúpeľne	o podlahovej ploche	4,40 m ² ,
– šatníka	o podlahovej ploche	2,40 m ² ,
– WC	o podlahovej ploche	1,92 m ² ,
– loggie	o podlahovej ploche	3,95 m ² ,
– loggie	o podlahovej ploche	4,67 m ² .

Celková výmera podlahovej plochy bytu bez loggií je 55,45 m².

Článok III.

Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára **na dobu určitú, a to do: 30.06.2010** s možnosťou opakovaného predĺženia doby nájmu.
2. Nájomný pomer môže zaniknúť:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) písomnou výpoveďou, pričom prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená. Ak bola daná nájomcovi výpoveď podľa § 711 ods. 1 písm. d) z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú dobu, ktorá trvá 6 mesiacov.
2. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byť vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu urobiť v byte hygienický náter.
3. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
4. Prenajímateľ môže opakovane uzatvoriť s nájomcom zmluvu o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme a zároveň ak:
 - a) nájomca písomne požiada prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu; prílohou žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy musí byť potvrdenie o príjme za predchádzajúci kalendárny rok všetkých osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu,
 - b) nájomca nemá vlastný byt na území mesta Žarnovica,
 - c) splňa podmienky nájomcu uvedené vo Všeobecne záväznom nariadení č. 19/2008 o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu v znení neskorších predpisov,
 - d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - e) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájomom bytu.

Článok IV. Finančná zábezpeka

1. Nájomca pred uzavretím tejto zmluvy o nájme bytu zložil na účet prenajímateľa vedený v Dexia banke Slovensko a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, číslo účtu: 1423563010/5600, variabilný symbol: 15256306, konštantný symbol: 0308 finančnú zábezpeku vo výške 1 330 eur, slovom: tisíctristotridsať eur (40 067,58 Sk*).

*Ide o prepočet konverzným kurzom: 1 euro = 30,1260 Sk, ktorý má iba informatívny charakter.

2. Finančná zábezpeka uvedená v ods. 1 tohto článku bude slúžiť na zabezpečenie nedoplatkov nájomného, preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj nedoplatkov ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a na úhradu škody spôsobenej na prenajatom byte, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zistených ku dňu skončenia nájmu.
3. Popri finančnej zábezpeke je nájomca povinný platiť nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa Článku V. tejto zmluvy o nájme bytu.
4. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti finančnú zábezpeku nájomcovi do 10 dní od ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za posledný rok nájmu alebo jeho časť, zníženu o nedoplatky vzniknuté ku dňu skončenia nájmu o poplatky z omeškania, na ktoré prenajímateľovi vznikol nárok a o náhradu prípadnej škody resp. o cenu hygienického náteru, ak tento nepreviedol nájomca po skončení nájmu na svoje náklady.

Článok V. Výška a splatnosť nájomného a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Cena nájmu bytu a ostatného zariadenia a vybavenia bytu za mesiac (ďalej len nájomné) bude stanovená v zmysle platných cenových predpisov pre tento typ nájomných bytov formou predpisu nájomného.
2. Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu budú stanovené formou mesačného predpisu za:
 - odber elektrickej energie (spoločné priestory a zariadenia)
 - odber tepla (vykurovanie – ďalej len „ÚK“)
 - odber teplej vody (ďalej len „TUV“)
 - vodné a stočné (dodávku vody z verejného vodovodu a odvod odpadových vôd)
 - stočné za zrážkovú vodu
 - káblovú televíziu.

Dodávku elektrickej energie do bytu si zabezpečí nájomca uzavretím zmluvy s dodávateľom tohto média. Cenu za dodávku elektrickej energie pre byt bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi.

Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady bude nájomca uhrádzať priamo správcovi tohto poplatku v zmysle platných právnych predpisov.

3. **Nájomca je povinný platiť mesačne odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné na mesiac vopred a zálohovo preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu** uvedené v ods. 2 tohto článku.
Prílohou tejto zmluvy o nájme bytu je evidenčný list bytu a predpis nájomného, ktorý obsahuje výpočet mesačného nájomného a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
4. **Nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu** podľa ods. 3 tohto článku **sú splatné na základe tejto zmluvy o nájme mesačne, vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca na nasledujúci kalendárny mesiac vopred**, a to prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo **VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25, Obchodné miesto: Žarnovica, číslo účtu: 2677927851/0200, variabilný symbol: 15256318** (uvedený

osemmiestny variabilný symbol je zložený zo štvormiestneho súpisného čísla BD, dvojmiestneho čísla vchodu BD a dvojmiestneho čísla bytu), **konštantný symbol: 0308.**

5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov (§ 697 Občianskeho zákonníka v planom znení).
6. **Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje prenajímateľ na jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome takto:**
 - a) **podľa nameraných hodnôt za:**
 - dodávku TÚV
 - dodávku vody z verejného vodovodu
 - odvod odpadových vôd
 - b) **podľa počtu osôb za:**
 - osvetlenie spoločných častí a zariadení domu
 - c) **podľa pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome za:**
 - dodávku tepla
 - poistenie domu
 - stočné za zrážkovú vodu.

Rozúčtovanie dodávky tepla, TÚV a ostatných služieb prenajímateľ vykoná do 31. mája za predchádzajúci rok v súlade s platnými právnymi predpismi.
7. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi bytu vyúčtovaním zistený preplatok.

Článok VI.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca bytu:

- a) prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom nájomného bytu.
- b) prehlasuje, že je oboznámený s návodom na prevádzkovanie predmetného bytu – bytového domu. Návod na prevádzkovanie si prevzal pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu a zaväzuje sa najmä dodržiavať a kontrolovať temperovanie v miestnostiach bytu, neprekročiť teplotu max. 22 °C (neprekurovať), zabezpečiť pravidelné a intenzívne vetranie – min. 4x denne intenzívne a priebežne, podľa platných predpisov a noriem, dodržiavať pokyny na otváranie a vyklápanie okien a dverí.
- c) a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- d) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, t.j. nie je oprávnený prenechať predmet nájmu – byt, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, uskutočniť výmenu bytu a podobne.
- e) je povinný uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa rozumejú opravy vymedzené v § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- f) má zakázané vykonávať v prenajatom byte stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny, vrátane zmien na zariadení bytu, ktoré je vybavením tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Všetky odsúhlasené zmeny môže nájomca uskutočniť iba na vlastné náklady.
- g) je povinný umožniť vstup do prenajatého bytu prenajímateľovi, zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných

kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu.

- h)** sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie skutočnosti – nedostatky, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, ak prenajímateľ tieto nedostatky neodstráni, má nájomca právo tieto nedostatky po predchádzajúcom písomnom oznámení a písomnom súhlase prenajímateľa v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov. Zároveň sa zaväzuje, že poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- i)** je povinný bezodkladne, najneskôr do 15 dní oznámiť prenajímateľovi:
 - tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (t.j. napr. počet osôb žijúcich v byte, okrem návštev trvajúcich kratšie ako 15 dní a pod.). Výška mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
 - zmenu osobných údajov (t.j. napr. zmenu trvalého pobytu, zmenu priezviska, telefonického kontaktu a podobne).
 V prípade zistenia nepravdivých údajov môže prenajímateľ ukončiť zmluvný vzťah s nájomcom.
- j)** sa zaväzuje uzavrieť poistenie domácnosti na vlastné náklady.
- k)** sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
- l)** sa zaväzuje upratovať spoločné priestory domu v zmysle príslušného domového poriadku.
- m)** a jeho príbuzní v priamom rade, t.j. blízke osoby v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka v platnom znení, alebo druh, družka, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti v nájomnom byte sa zaväzujú prihlásiť na trvalý pobyt do tohto nájomného bytu na dobu trvania nájmu.
- n)** prehlasuje, že je oboznámený o možnosti opakovaného nájmu bytu v súlade so Všeobecne záväzným nariadením č. 19/2008 o podmienkach pridelenia nájomných bytov postavených s podporou štátu v znení neskorších predpisov.

2. Prenajímateľ bytu:

- a)** sa zaväzuje odovzdať nájomcovi kľúče od bytu, od vchodu do bytového domu a spoločných priestorov po podpísaní zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu.
- b)** sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- c)** má právo stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Ak však takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy; tento súhlas mu nájomca nemôže odprieť.
- d)** má právo v prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného, zmeniť výšku nájomného v zmysle platných právnych predpisov.
- e)** určí výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
- f)** je oprávnený zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich cien. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Zmena výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov sa vykoná formou predpisu nájomného, ktorý bude doručený nájomcovi.

Predpis nájomného sa považuje za doručený aj uplynutím odbernej lehoty v prípade uloženia písomnosti na pošte, ak si ju adresát v tejto lehote neprevezme.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušným ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení (Zákona č. 40/1964 Zb.) a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Prípadné sporné otázky z tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomným rokovaním zmluvných strán.
3. Zmeniť, alebo doplniť túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov a so súhlasom zmluvných strán. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
4. Účastníci – zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ním súhlasia, na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia zmluvy sú určené pre prenajímateľ a dve vyhotovenia zmluvy pre nájomcu.

V Žarnovici, dňa: 16. decembra 2009

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mesto Žarnovica,
v zastúpení Kamil Danko,
primátor mesta

.....
Miroslava Hocková,
rodená