

ZMLUVA O NÁJME BYTU

centr. čís.: 318 / 2020

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov a v súlade s § 12 z.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj
bývania a o sociálnom bývaní, medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Mesto Nová Dubnica

so sídlom:

zastúpené:

IČO:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

OCHRANA

ÚDAJOV

ďalej ako: „prenajímateľ“

a

2. Monika Rigová

nar.:

r. č.:

trvale bytom:

OCHRANA

OSOBNÝCH

ÚDAJOV

ďalej ako: „nájomca“

za nasledovných podmienok:

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, súpisné číslo 927 v katastrálnom území Nová Dubnica.
2. Prenajímateľ – vlastník domu prenecháva nájomcovi do užívania
v Novej Dubnici. (ďalej len: byt). Byt podľa prílohy patrí do 1. kategórie.
3. Byt s rozlohou **40,72 m²** pozostáva z:
 - kuchyne s jedálenským kútom, obývacia izba o výmere 20,97 m²
 - spálňa o výmere 11,21 m²
 - kúpeľne o výmere 3,78 m²
 - WC o výmere 1,23 m²
 - loggia o výmere 3,53 m²
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu je, ako je jeho stav uvedený v *Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu*, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho vybavením, zariadením, a príslušenstvom sa osobne oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa, ktorý mu byt vrátane príslušenstva odovzdal v užívania schopnom stave. Byt s príslušenstvom zodpovedá na riadne užívanie.

Čl. II. **Doba nájmu**

1. Nájom začína dňom **10.12.2020**.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **31.10.2021**.
3. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby nájmu nemá nárok na náhradný byt ani inú bytovú náhradu.
4. Nájom bytu podľa tejto zmluvy možno opätovne uzatvoriť na dobu určitú, najviac však na obdobie jedného roka.
Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, s výnimkou naplnenia ustanovenia § 711 ods.1 písm. c, d, e, g Občianskeho zákonníka. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
5. Uzatvorenie nájomnej zmluvy je viazané na zloženie finančnej zábezpeky.

Čl. III. **Finančná zábezpeka**

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že vo svojej účtovnej evidencii vedie finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného, čo predstavuje sumu **586,38 €** (slovom: päťstoosemdesiatšesť eur a tridsaťosem centov), ktorá bola uhradená pri podpise nájomnej zmluvy zo dňa 09.12.2019.
2. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom depozitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Bankové poplatky ale aj výnosové úroky zo zostatku finančných zdrojov zábezpeky znáša prenajímateľ.
3. Finančná zábezpeka sa použije na úhradu nezaplateného nájomného a plnení spojených s užívaním bytu až po ukončení nájomného vzťahu. Zároveň sa finančná zábezpeka použije aj na náhradu škody spôsobenú v byte, jeho vybavení, na spoločných zariadeniach a častiach bytového domu.
Poskytovateľ finančnej zábezpeky dáva výslovný súhlas prenajímateľovi na jej použitie v zmysle článku III., ods. 3 tejto zmluvy.
4. Po ukončení nájmu bytu bude finančná zábezpeka vrátená na účet nájomcu v plnej výške, po odrátaní zádržného v zmysle čl. III bod 6, len v prípade dodržania všetkých ustanovení tejto nájomnej zmluvy.
5. Finančná zábezpeka sa vracia nájomcom, bez úrokov, po odpočítaní nedoplatkov na nájomnom a plnení spojených s užívaním bytu, úhrade náhrad škôd spôsobených s užívaním bytu, jeho vybavenia, spoločných zariadení a častí domu, zádržného, ako aj iných finančných postihov a to v lehote najneskôr do 30 dní po vypratani a odovzdaní bytu prenajímateľovi.
6. Zádržné vo výške 50-300 € podľa predpokladaných nákladov, z poskytnutej finančnej zábezpeky zadrží prenajímateľ do termínu najbližšieho ročného vyúčtovania preddavkov spojených s užívaním bytu podľa nájomnej zmluvy, pričom z tejto sumy bude vysporiadaný prípadný nedoplatok nájomcu vyplývajúci z ročného vyúčtovania a zvyšok tejto sumy bude vrátený nájomcovi najneskôr do 30 dní po vyrovnaní ročného vyúčtovania.

Čl. IV. **Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie bytu mesačné nájomné ako aj preddavky za služby spojené s užívaním bytu vo výške uvedenej v *Zálohovom predpise*, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu, je nájomca povinný uhrádzať mesiac vopred najneskôr do 25-eho dňa v mesiaci na účet prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný poukazovať všetky platby súvisiace s nájmom bytu na účet prenajímateľa Mesto Nová Dubnica, č. účtu :
bezhotovostným bankovým prevodom alebo poštovou poukazkou na uvedeny účet,
variabilný symbol _____ (domu, vchodu, bytu)
4. Prenajímateľ má právo výšku nájomného každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
5. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom preddavkov za služby.
6. Preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je prenajímateľ povinný vyúčtovať podľa skutočných nákladov najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a. preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi v lehote stanovenej vo vyúčtovaní
 - b. nedoplatok zaplatí nájomca v lehote stanovenej vo vyúčtovaní
7. Ak sa menia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet výšky mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu (napr. zmene právnych alebo cenových predpisov a pod.), je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi zmenenú aktuálnu výšku preddavkov písomne v lehote 15 dní pred prvým dňom kalendárneho mesiaca účinnosti novej výšky preddavku.
8. Nájomca je povinný osobne alebo písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v byte v lehote do 15 dní od zmeny v počte osôb v byte bývajúcich.
Nájomca berie na vedomie, že v prípade nedodržania lehoty nahlásenia zmeny počtu osôb bývajúcich v byte je prenajímateľ oprávnený prihliadnuť na takúto zmenu a upraviť výšku preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu.
9. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej platným Nariadením vlády SR č. 87/1995 Zb.z.
10. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu vzniku nájmu, spolu s ním budú v byte bývať len osoby, ktoré sú zapísané v „Zálohovom predpise“.
11. Poplatok za odvoz smetí, príjem televízneho signálu a ostatné služby uhrádza nájomca poskytovateľovi daných služieb.
Na dodávku elektrickej energie do bytu uzatvorí nájomca zmluvu s dodávateľom.
V prípade, že dôjde vinou nájomcu k odpojeniu elektrickej energie (resp. k demontáži elektromeru) v nájmomnom byte, je nájomca povinný znášať všetky náklady spojené s pripojením elektrickej energie (resp. s montážou elektromeru) a to aj v prípade, že bude už z nájmomného bytu vystáhaný z iných dôvodov založených touto nájmomnou zmluvou.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

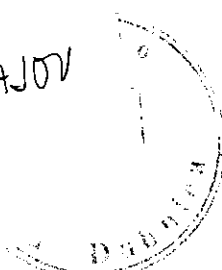
1. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje platné Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Zb.z..
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

2. Prílohou zmluvy o nájme bytu je „Protokol o odovzdaní a prevzati bytu“, „Situáčný plán bytu“ a „Zálohový predpis“, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach vrátane príloh – v dvoch vyhotoveniach pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Novej Dubnici, dňa 09/12/2020

V Novej Dubnici, dňa 13.12.2020

Prenajímateľ: _____
Ing. _____
OCHRANA
ÚDAJOV



Nájomca: _____
OCHRANA
OSOBNÝCH
ÚDAJOV

Prílohy: Protokol o odovzdaní a prevzati bytu, Situáčný plán bytu, Zálohový predpis,