

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Zvolen
so sídlom: Námestie slobody č. 22, 960 01 Zvolen
bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Zvolen
číslo účtu-IBAN: SK63 0200 0000 0000 1962 8412
BIC/SWIFT: SUBASKBX
IČO: 00 320 439
(ďalej prenajímateľ)

Zastúpené správcom :Stavebné bytové družstvo Zvolen, A. Nográdyho 1455/24
Zvolen (SBD Zvolen)

Ing. Mária Hornoveská – predsedníčka SBD Zvolen

Mgr. Miroslav Michalčák – člen Predstavenstva SBD Zvolen
(ďalej správca)

Nájomca: **Viera Sabová** nar. **xxxxxxxxxxxx**
(ďalej nájomca)
bytom xxxxxxxx, xxxxxxxx

Článok I.

Predmet nájmu

Prenajímateľ - vlastník domu, bytu, prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo **xx** na **x. NP** v dome číslo **xxxx** na ulici **xxxxxxxxx** vo **Zvolene** na dobu **u r č i t ú** do **30.09.2020**

1. Predmet rozsahu a užívania, výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu je špecifikovaný predpisom úhrad za užívanie bytu.
2. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo, má nájomca právo užívať spoločné priestory.

Článok II.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného je určené podľa § 1 Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia Ministerstva financií SR z 25.septembra 2008 č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa Opatrenie Ministerstva financií SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa **platia mesačne a to v termíne do 20-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa: číslo účtu- IBAN: SK85 0900 0000 0004 0131 7834, BIC/SWIFT: GIBASKBX v SLSP a.s. Zvolen.**
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Ročnú výšku úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a o odplate za ústredné (diaľkové) vykurovanie a za dodávku vody, prenajímateľ určí v znení platných právnych predpisov a smerníc
6. Prenajímateľ má právo zmeniť výpočet nájomného, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci z počtu osôb, zmeny právnych predpisov alebo cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne, pred ich splatnosťou zaslaním nového predpisu úhrad za užívanie bytu.
7. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

8. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa a správcu na vykonanie zmeny. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, v zmysle platných právnych predpisov.
9. Prenajímateľ zašle ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30-tich dní po obdržaní vyúčtovania od správcu bytového domu. Podľa výsledkov vyúčtovania: preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania na účet uvedený v bode 3 tohto článku tejto zmluvy.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať domový poriadok, s ktorým sa pred podpisom tejto zmluvy oboznámil.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať nájomný byt do podnájmu iným osobám, uskutočniť výmenu bytu bez schválenia prenajímateľom. Porušenie týchto povinností sa považuje za jeden z dôvodov pre výpoveď z nájmu bytu.
4. Nájomca je uzrozumený s tým, že v predmete nájmu nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné ani rekonštrukčné práce a akékoľvek dispozičné zmeny ani iné zásahy, pri ktorých by došlo k porušeniu. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu s prihliadnutím na primerané opotrebenie.
5. Nájomca je uzrozumený s tým, že v predmete nájmu nesmie realizovať montáž sušiacich na bielizeň na okná (okenné rámy) bytu a spoločných priestorov, montáž satelitných prijímačov na fasádu bytového domu, ani nesmie vykonať žiadny zásah, pri ktorom dôjde k porušeniu strechy, okien (okenných rámov), fasádneho tepelnoizolačného obkladu a jeho povrchovej úpravy na bytovom dome.
6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a požiarne opatrenia v byte aj v bytovom dome, inak zodpovedá za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti.
7. Porušenie ustanovení uvedených v tomto článku zmluvy bude dôvodom na výpoveď nájomnej zmluvy, prípadne nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva.
8. V zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 142/2009 bod B **nájomca súhlasí** s tým, aby dlžná suma vo výške min. dvojnásobku mesačného nájomného, bola zverejnená na úradnej tabuli mesta v rozsahu: meno priezvisko, bydlisko a výška dlžnej sumy do doby jej zaplatenia. Súhlas nie je možné odvolať a dáva sa na dobu, pokiaľ bude nájomca dlhovať dlžnú sumu.
9. V súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, dáva nájomca správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve, v informačnom systéme správcu, za účelom zabezpečenia výkonu správy, t.j. nájmu a plnení spojených s užívaním bytu. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy. Nájomca dáva svoj súhlas na dobu platnosti nájomnej zmluvy. Zmenu uvedených osobných údajov je nájomca povinný bezodkladne oznámiť správcovi. Nájomca berie na vedomie, že Správca spracúva osobné údaje v mene Mesta Zvolen.

Článok IV.

Doručovanie

1. Prenajímateľ Mesto Zvolen, v zastúpení správcom Stavebné bytové družstvo Zvolen doručuje písomnosti spravidla poštou, alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú nájomca uviedol.
2. Povinnosť prenajímateľa doručiť nájomcovi písomnosť **doporučeným listom** je splnená, akonáhle pošta písomnosť doručí. Ak nebol nájomca zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa

inej dospelej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo dome, ak je ochotná zaobstarat' odovzdanie písomnosti. Ak nemožno písomnosť ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte a nájomca sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď bola prenajímateľovi vrátená, i keď sa nájomca o tom nedozvedel.

3. Povinnosť prenajímateľa doručiť písomnosť **do vlastných rúk** je splnená:
 - a) pri doručovaní písomnosti nájomcovi ako náhle jej prevzatie písomne potvrdí,
 - b) pri doručovaní poštou, ak nebol nájomca písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte a nájomcu o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si nájomca zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa za deň, keď bola zásielka vrátená prenajímateľovi, za deň doručenia, i keď sa nájomca o tom nedozvedel.

Článok V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí: uplynutím dohodnutej doby nájmu, písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu pred skončením doby určitej, podľa osobitných predpisov – z dôvodov vymenovaných v § 711 Občianskeho Zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt protokolárne, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu alebo so súhlasom 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.

Článok VI.

Osobitné protikorupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sú si vedomé, že v Slovenskej republike je trestným činom ponúkanie, poskytnutie alebo prijatie úplatku.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zastávajú prístup nulovej tolerancie ku korupcii na všetkých úrovniach a vyžadujú od svojich vlastných zamestnancov a zmluvných partnerov konanie v súlade s protikorupčnými zákonmi.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať nasledovné protikorupčné zásady:
 - a) neposkytovať alebo neponúkať žiadne plnenie s cieľom presadiť svoj zámer či získať preňho súhlas, podporu alebo povolenie, ak má príjemca právnu zodpovednosť alebo je v postavení, v rámci ktorého je schopný toto konanie ovplyvniť. Neposkytovať platby niekomu, kto zabezpečuje administratívny proces, za účelom uľahčenia alebo urýchlenia realizácie tohto procesu;
 - b) neposkytovať alebo neponúkať platby zástupcom, zákazníkom, zmluvným partnerom, dodávateľom alebo inej tretej strane (alebo zamestnancovi niektorej z nich), ktoré by malo za cieľ presvedčiť príjemcu k uzatvoreniu zmluvy alebo prijatia iného záväzku, alebo ich uzatvoreniu či prijatí za priaznivejších podmienok ako tých, ktoré by boli inak ponúknuté;
 - c) neprijat' od tretích osôb platby, ktoré majú viesť z Vašej strany k uzatvoreniu zmluvy alebo prijatiu iného záväzku alebo ich uzatvoreniu či prijatiu za výhodnejších podmienok ako tie, ktoré by boli inak akceptované;
 - d) odmietat' akékoľvek formy korupcie alebo úplatkárstva.

Článok VII.
Závěrečné ustanovenie

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.10.2019.
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určito, zrozumiteľne a bez tiesne s obsahom nájmovej zmluvy sa oboznámili a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.

Vo Zvolene dňa 16. 09. 2019

Prenajímateľ: Mesto Zvolen
zastúpené správcom SBD Zvolen

MESTO ZVOLEN v zastúpení
SBD ZVOLEN, Nográdyho 1455/24, Zvolen

②

.....
Ing. Mária Hornoveská
predsedníčka SBD Zvolen

Nájomca:

.....
Viera Sabová

.....
Mgr. Miroslav Michalčák
člen Predstavenstva SBD Zvolen