

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

Zmluvné strany

Prenajíateľ: 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 prenajíateľ)

Zastúpené správcom : Stavebné bytové družstvo Zvolen, A. Nográdyho
1455/24 Zvolen (ďalej SBD Zvolen)
Ing. Mária Hornoveská – predsedníčka SBD Zvolen
Mgr. Miroslav Michalčák – člen Predstavenstva SBD Zvolen
(ďalej správca)

Nájomcovia: **Marcela Berkyová** nar. xxxxxxxxxx
(ďalej nájomca)
bytom xxxxxxxx, xxxxxxxx

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ - vlastník domu, bytu, prenecháva nájomcom do užívania byt č. **xx** poschodie: **x**. NP v dome č. **xxxx** na ulici **xxxxxx** vo **Zvolene** (ďalej byt).
2. Byt pozostáva z **dvoch** obytných miestností, kúpeľne, WC a vedľajších miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu 57,50 m². Súčasťou bytu je komora-sklad.
3. Nájomca sú oprávnení s bytom užívať aj spoločné chodby a schodištia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasujú, že so stavom bytu a jeho príslušenstva sa oboznámili.
5. Prenajíateľ odovzdal nájomcom byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomcovia podpísali a prevzali Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu zahŕňa opis stavu bytu a jeho príslušenstva.
6. Výstavba bytového domu, v ktorom sa nachádza byt špecifikovaný v bode 1 tohto článku zmluvy, bola realizovaná z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a z finančných prostriedkov Mesta Zvolen. Byt má charakter nájomného bytu nižšieho štandardu. Účelom nájomného bytu je prechodne riešiť nepriaznivú bytovú situáciu nájomcov.

Článok II.

Doba nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcom na dobu **určitú**: do **30.11.2019**
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve, v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v príslušnom Všeobecne záväznom nariadení mesta Zvolen č. 115 o stanovení podmienok prenajímania nájomných bytov nižšieho štandardu (ďalej len „**VZN**“). O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ informovať nájomcov tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

Článok III.

Nájomné, úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajíateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného je určená podľa § 2 Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008, o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 ktorým sa mení a dopĺňa Opatrenie MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú špecifikované predpisom úhrad za užívanie bytu.

3. **Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sú nájomcovia povinní platiť mesačne a to v termíne do 20-teho dňa daného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa: číslo účtu: IBAN - SK85 0900 0000 0004 0131 7834, BIC/SWIFT: GIBASKBX v SLSP a.s. Zvolen.**
4. Nájomca oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí s nimi v predmetnom byte budú bývať pred podpisom tejto nájomnej zmluvy.
5. 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 nájomcom zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne, pred ich splatnosťou zaslaním nového predpisu úhrad za užívanie bytu.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov na plnení prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5 tohto článku zmluvy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vydanie zmeny.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania: preplatok vráti prenajímateľ nájomcom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, nedoplatok zaplatia nájomcovia prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Pri nedodržaní splatnosti nedoplatku prenajímateľ bude účtovať poplatok z omeškania podľa čl. III. bodu 7 tejto zmluvy.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcov sú upravené jednotlivými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré sa týkajú nájmu bytu a Všeobecne záväzným nariadením Mesta Zvolen č.115. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje, že oni sami ako aj osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
3. Nájomca vyššie uvedeného nájomného bytu berie na vedomie, že po skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z akéhokolvek iného dôvodu, nemajú oni ani osoby s nimi bývajúce nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady.
4. **Nájomca nie je oprávnený prenechať nájomný byt do podnájmu iným osobám, uskutočniť výmenu bytu bez schválenia prenajímateľom, ani prevod vlastníckych práv. Porušenie týchto povinností sa považuje za jeden z dôvodov pre výpoveď z nájmu bytu.**
5. Nájomca počas lehoty uvedenej v bode II. tejto zmluvy umožnia vstup do nájomných bytov zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, Krajského stavebného úradu Banská Bystrica, prenajímateľa a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly.
6. Nájomca a osoby tvoriace ich domácnosť berú na vedomie a sú uzrozumení s tým, že:
 - a) v predmete nájmu nesmú vykonávať stavebné ani rekonštrukčné práce
 - b) byt môže užívať len nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti
 - c) sú povinní umožniť vstup do predmetu nájmu zamestnancom Mesta Zvolen za účelom vykonania technickej kontroly bytu a dodržiavania ustanovení tejto nájomnej zmluvy.
7. Nájomca sú povinní zabezpečovať bežnú údržbu bytu a drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady.
8. Nájomca berú na vedomie, že v predmete nájmu nesmú realizovať montáž sušiacok 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.

9. V zmysle uznesenia MsZ č. 142/2009 bod B **nájomcovia súhlasia** 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.
10. V súlade s príslušnými ustanoveniami **Zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov**, dávajú nájomcovia 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. Nájomcovia dávajú svoj súhlas na dobu platnosti nájomnej zmluvy. Zmenu uvedených osobných údajov sú nájomcovia povinní bezodkladne oznámiť správcovi.
11. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcom náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomcovia vykonajú v byte na vlastné náklady. Prenajímateľ protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili stavebnými, alebo rekonštrukčnými prácami na vlastné náklady nenahradí a to ani vtedy, ak prenájomca od nájomcov nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Článok V. Doručovanie

1. Prenajímateľ Mesto Zvolen, v zast. správcom Stavebné bytové družstvo Zvolen doručuje písomnosti spravidla poštou, alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorú adresát uviedol.
2. Povinnosť prenájomca doručiť adresátovi písomnosť **doporučeným listom** je splnená, akonáhle pošta písomnosť doručí. Ak nebol adresát zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospelej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo dome, ak je ochotná zaobstarať odovzdanie písomnosti. Ak nemožno písomnosť ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte a adresát sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď bola prenájomcaovi vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
3. Povinnosť prenájomca doručiť písomnosť **do vlastných rúk** je splnená:
 - a) pri doručovaní písomnosti adresátovi akonáhle jej prevzatie písomne potvrdí,
 - b) pri doručovaní poštou, ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomení, 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 adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, keď bola zásielka vrátená prenájomcaovi, za deň doručenia, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí: uplynutím dohodnutej doby nájmu, písomnou dohodou nájomcov a prenájomca, 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 nájomcaovi 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 v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenájomcaovi byt protokolárne, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade sú povinní uhradiť prenájomcaovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal.

Článok VII. 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:
- 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;
 - 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;
 - neprijíť 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;
 - odmietat' akékoľvek formy korupcie alebo úplatkárstva.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, t.j. dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle Mesta Zvolen.
- Zmluva o nájme bytu bola uzatvorená v zmysle § 4 odst. 4 a 5 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Zvolen č. 115 o stanovení podmienok prenájmania nájomných bytov nižšieho štandardu.
- Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
- Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určito, zrozumiteľne bez tiesne, s obsahom nájomnej zmluvy sa oboznámili a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.

Vo Zvolene dňa 18. 09. 2019

Prenajímateľ: Mesto Zvolen zastúpené
Stavebným bytovým družstvom Zvolen

Nájomca:

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

Ing. Mária Hornoveská
predsedníčka SBD Zvolen

Marcela Berkyová

Mgr. Miroslav Michalčák
člen Predstavenstva SBD Zvolen