

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzavretá podľa

§ 12 zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
(na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto
zákonom, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka)

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **BYTHERM s.r.o.**, Mestský bytový podnik
Sklárska 593/43, 987 01 Poltár
Zapísaná v OR OS Banská Bystrica ,Oddiel SrO, vložka číslo 1752/S
Zastúpený: Ing. Miroslavom Hájičkom, konateľom
IČO: 31601685
DIČ: 2020465150
IČ DPH: SK 2020465150
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
Číslo účtu: 0059328035/0900

(ďalej len „prenajímateľ“,)

a

Nájomca: **GOMBALA Juraj**
nar. - - -
r.č.

Bytom : **ul. Železničná W711/44, POLTÁR**

(ďalej len „nájomca“,)

ktorí prehlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a uzatvárajú podľa §12 zákona 443/2010 Z.z.

túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. II

Predmet a účel nájmu

1. Byt č. **103** na 1. poschodí bytového domu súpisné číslo **507/12** , ul. **Sklárska v Poltári**, katastrálne územie Poltár, zapísaný na č. LV 1, ktorého vlastníkom je Mesto Poltár. Prenajímateľ v zmysle Mandátnej zmluvy zo dňa 13.3.1996 vykonáva správu bytov, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Poltár
2. Predmetom nájmu je byt I. kategórie, ktorý je charakterizovaný v čl. II ods. 1. tejto zmluvy, pozostávajúci z 1 obytnej miestnosti, vedľajších miestností a príslušenstva: kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, pivnica a loggia (ďalej len byt).
3. Popis bytu, jeho vybavenosť, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností je uvedený v zápisnici o fyzickom prevzatí bytu nájomcom

a evidenčnom liste pre výpočet úhrad za užívanie bytu, ktoré tvoria prílohu tejto nájomnej zmluvy a nájomca ich potvrdil svojim podpisom.

4. Byt prenecháva prenajímateľ nájomcovi a osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti na účely bývania. Spolubývajúci musia byť uvedený na evidenčnom liste.
5. Výkon správy, opravy a údržbu bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, zabezpečuje prenajímateľ.

Čl. III

Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený byt užívať na bytové účely. Na iné účely ako bytové sa nemôže byt užívať.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

Čl. IV

Začiatok, doba a zánik nájmu

1. Nájom bytu vzniká s účinnosťou od **09.11.2015**
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** do **29.02.2016**
3. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú je nájom bytu dojednaný.
4. Nájomca má právo na predĺženie prípadne **opakované uzavretie nájomnej zmluvy** pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone 443/2010 Z.z.. O možnosti opakovaného uzavretia, prípadne predĺženia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ nájomcu informovať minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Predĺžiť nájomnú zmluvu- môže prenajímateľ nájomcovi až na obdobie troch rokov od začiatku nájomnej zmluvy, v prípade, že nájomník si plní svoje povinnosti nájomné a úhrady za plnenia platí včas a byt užíva v zmysle nájomnej zmluvy.

Ak nájomca je osobou so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 zákona č.443/2010, alebo ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) doba nájmu sa v tomto prípade môže predĺžiť na obdobie 10 rokov.

Nájomník **má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy** po uplynutí troch (prípadne 10 rokov), pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ nájomcu informovať minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom k 31.decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu ak:

a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods.3 písm. a) zákona 443/2010

b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods.3 písm. b) zákona 443/2010 ak členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatrením dieťaťom, alebo aspoň jeden člen tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.

5. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou podľa § 710 Občianskeho zákonníka a za podmienok ustanovených v § 711 ods. 1 písm. b/, c/, d/, e/ a g/ Občianskeho zákonníka.
6. Ku dňu zániku nájmu je nájomca spolu s ostatnými užívateľmi predmetného bytu povinný tento byt vypratať a v pôvodnom stave s primeraným opotrebením odovzdať prenajímateľovi, pričom musí byť zachované minimálne pôvodné vybavenie bytu, byt musí byť vymaľovaný – hygienický náter biely.

Čl. V

Spôsob výpočtu nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného je vypočítaná podľa § 2 opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
2. Nájomca je povinný úhradu za užívanie bytu (nájomné) a preddavkové platby za poskytované služby spojené s užívaním bytu platiť mesačne vopred do 25 dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Ak si nájomca povinnosti uvedené v ods. 2 nesplní v lehote splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi spolu s omeškanou platbou, ktorá bude priradovaná vždy k najstaršiemu nedoplatku, aj poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania najmenej však 0,83 EUR za každý aj začatý mesiac omeškania ustanovenej v § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca je povinný uhradiť správcovi skutočné náklady za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ktoré správca vyúčtuje vždy za kalendárny rok, najneskôr s vyúčtovaním vykurovacieho obdobia *do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka* podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
5. Ak skutočné náklady za poskytované služby spojené s užívaním bytu sú vyššie ako nájomcom uhradené preddavkové platby za tieto služby za príslušný kalendárny rok, je nájomca povinný rozdiel (nedoplatok) uhradiť v lehote do 60 dní odo dňa, kedy mu bolo vyúčtovanie doručené.
6. Ak skutočné náklady za poskytované služby spojené s užívaním bytu sú nižšie ako nájomcom uhradené preddavkové platby za tieto služby za príslušný kalendárny rok, je prenajímateľ povinný rozdiel (preplatok) vrátiť nájomcovi v lehote uvedenej v bode 5.
7. Ak nájomca dlhuje prenajímateľovi za predchádzajúce obdobia, má prenajímateľ právo preplatok započítat' na uspokojenie svojej splatnej pohľadávky voči nájomcovi.
8. Prenajímateľ môže v priebehu kalendárneho roka zmeniť výšku mesačných preddavkových platieb za poskytované služby spojené s užívaním bytu bez súhlasu nájomcu, len z dôvodu zmeny príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov (napríklad pri úprave cien el. energie, plynu, tepla, vodného a stočného a pod.) alebo z ďalších dôvodov (napr. pri zmene rozsahu poskytovaných služieb, rozšírenia týchto plnení o ďalšie služby, pri zistenej zvýšenej spotrebe vody a pod.).
9. V evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto nájomnej zmluvy, je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti, v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy. Ďalšie osoby môžu s nájomcom byt užívať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Skutočnosti rozhodujúce pre zmenu úhrady je nájomca bytu povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi a k oznámeniu doložiť príslušný overený doklad (úmrtný list,

rodný list, sobášny list, rozsudok, prejav vôle osoby, ktorá opustila spoločnú domácnosť a pod.)

11. Všetky zmeny týkajúce sa výšky nájomného a preddavkových platieb za poskytované služby spojené s užívaním bytu z dôvodov uvedených v ods. 9 a 10. a iných zákonných dôvodov budú realizované v novom evidenčnom liste.

Čl. VI.

Finančná zábezpeka

1. Nájomca, ktorému bol pridelený byt, pri podpise nájomnej zmluvy je povinný zložiť *finančnú zábezpeku vo výške dvojmesačného nájomného*.
2. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
3. Pri ukončení nájomnej zmluvy bude nájomníkovi finančná zábezpeka vyplatená – vrátená, ak voči nájomníkovi nebude evidovaný nedoplatok na nájomnom a dohodnutých úhradách spojených s užívaním bytu, súčasne odovzdá byt vo v zmysle Čl. IV. ods. 6. tejto zmluvy.
4. Pri ukončení nájmu bytu je nájomca povinný uhradiť *finančnú zábezpeku na prípadný nedoplatok z ročného vyúčtovania do 30.6. vo výške 166,–EUR a po 30.6. vo výške 100,–EUR*. Táto finančná zábezpeka bude nájomníkovi zúčtovaná vo vyúčtovaní, ktoré sa vykoná do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.

Čl. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať všetky vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce im z tejto nájomnej zmluvy, príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Prenajímateľ je najmä povinný:
 - a) odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečiť nájomcovi a osobám žijúcich s ním v spoločnej domácnosti plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, umožniť nájomcovi a osobám žijúcich s ním v spoločnej domácnosti užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
 - b) včas odstrániť závary brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon práva, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozorení prenajímateľa prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak právo neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia chýb, právo zanikne.
3. Nájomca je najmä povinný:
 - a) byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúceho bežnému opotrebeniu, **pričom musí byť zachovaný pôvodný stav a vybavenosť nájomného bytu**,
 - b) umožniť vstup do bytu prenajímateľovi v prípade technickej kontroly bytu, nevyhnutnej a opodstatnenej potreby vykonania opráv,
 - c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania opráv v byte, ktoré je prenajímateľ povinný znášať,
 - d) ak si nájomca neplní povinnosti uvedené pod písm. a), b), c), zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu,

- e) odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia v byte alebo v spoločných priestoroch a zariadeniach domu a zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil on sám, príslušník jeho domácnosti, iné osoby zdržujúce sa v dome s jeho súhlasom.
4. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonávať v byte alebo v dome stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny, a to ani na vlastné náklady.
5. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa byt vymeniť, dať byt do podnájmu alebo výpožičky.
6. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného a z úhrady za poskytované služby spojené s užívaním bytu podľa ustanovení § 698 a 699 Občianskeho zákonníka.
7. Prenajímateľ je oprávnený robiť stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte so súhlasom nájomcu, tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ robí takéto úpravy na príkaz vecne príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto nájomnou zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu, vrátane dodatkov. V prípade, ak medzi zmluvnými stranami už bol založený nájomný vzťah, podpísaním tejto zmluvy stráca platnosť doterajšia nájomná zmluva a zmluvné strany sa budú v budúcnosti riadiť touto zmluvou.
3. Prípadné zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy budú zmluvné strany riešiť formou písomných očíslovaných dodatkov, ktoré sa po podpísaní zmluvnými stranami stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto nájomnú zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
5. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedno si ponechá prenajímateľ a jedno nájomca.

V Poltári dňa 9.11. 2015
HERM, s.r.o.
Mestský bytový podnik
Sklárska 593/43
987 01 POLTÁR
IČO 31601685 IČ DPH SK2020465150

za prenajímateľa
Ing. Miroslav Hájiček
konateľ

nájomca