

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzavretá podľa

zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

(na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto zákonom, sa vzťahujú ustanovenia § 685 a násl. Zákona 40/1964-Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov)

a VZN Mesta číslo 4/2012 a jeho dodatkov

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
IBAN: SK69 0900 0000 0000 5932 8035
(ďalej len „prenajímateľ“.)

Nájomca

ZEMAN Martin

nar.

r.č.

Bytom: ul. Sklárska 507/12-407, **POLTÁR**
(ďalej len „nájomca“.)

ktorí prehlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a uzatvárajú

túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. II

Predmet a účel nájmu

- Byt č. 407 na 4. 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.
- Predmetom nájmu je byt, ktorý je charakterizovaný v čl. II ods. 1 tejto zmluvy, pozostávajúci z 2 obytných miestností, vedľajších miestností a príslušenstva: kuchyňa, chodba, kúpeľňa s WC, pivnica a balkón (ďalej len byt).
- Popis bytu, jeho vybavenosť, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností je uvedený v zápisnici o fyzickom prevzatí bytu nájomcom a v evidenčnom liste pre výpočet úhrad za užívanie bytu, ktoré tvoria prílohu tejto nájomnej zmluvy a nájomca ich potvrdil svojím 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. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. 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

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú a to najviac na tri roky

1. Nájom bytu vzniká s účinnosťou od **01.07.2018**
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **02.03.2021**
3. Nájom bytu sa skončí
 - uplynutím doby, na ktorú je nájom bytu dojednaný,
 - písomnou dohodou zmluvných strán
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka
 - písomnou výpoveďou nájomcu bez udania dôvodu.

4. Nájomca má právo na **opakované uzavretie nájomnej zmluvy** pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Nájomca berie na vedomie, že opakované uzavretie nájomnej zmluvy je podmienené okrem iného aj splnením podmienky v ustanovení § 12 ods.4 v spojení s ustanovením § 22 ods. 3 zákona 443/2010 v znení neskorších predpisov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ nájomcu informovať minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Nájomca ku dátumu opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy nesmie vykazovať nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu a súčasne bude zložená finančná zábezpeka, alebo finančná zábezpeka bude prechádzať z jedného obdobia do ďalších období nájmu.

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.

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy môže byť aj na kratšie obdobie ako na 3-roky v prípade, že si nájomník pravidelne neplnil povinnosti nájomcu.

5. Ku dňu zániku nájmu je nájomca povinný tento byt vypratať a v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, odovzdať prenajímateľovi, pričom musí byť zachované minimálne pôvodné vybavenie bytu a byt musí byť vymaľovaný – hygienický náter biely. Ak si túto povinnosť nesplní, budú spôsobené škody odstránené prenajímateľom na náklady nájomcu.
6. 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. V

Spôsob výpočtu nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného bytu sa určuje v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške stanovenej v evidenčnom liste. Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať prenajímateľovi aj úhrady za plnenia poskytnuté s užívaním bytu a to vo forme zálohových platieb. Výška zálohových platieb je uvedená v evidenčnom liste, ktorý je prílohou nájomnej zmluvy.
2. **Nájomca je povinný úhradu za užívanie bytu (nájomné) a zálohové platby za poskytované služby spojené s užívaním bytu platiť mesačne vopred do 25 dňa predchádzajúceho mesiaca na účet prenajímateľa.**
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 0,5 promile za každý deň omeškania podľa § 4 nariadenia vlády SR, č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ je oprávnený žiadať od nájomcu bytu aj náklady spojené s písomnou výzvou na zaplatenie omeškaných platieb.
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 preddávkové 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 preddávkové 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 započítať 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.) a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na túto zmenu.
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.
12. Zmluvné strany berú na vedomie, že v súvislosti s nájmom bytu podľa tejto nájomnej zmluvy nájomca poskytol prenajímateľovi finančnú zábezpeku, ktorú môže prenajímateľ použiť na úhradu nezaplateného dohodnutého nájomného zo strany nájomcu, alebo na úhradu škody spôsobenú nájomcom na prenajatom byte, alebo na spoločných zariadeniach a častiach bytového domu a to aj s príslušenstvom týchto pohľadávok. Zmluvné strany sa zároveň dojednali, že použitie finančnej zábezpeky je výlučne na vôľu prenajímateľa, ktorý zábezpeku použije prednostne na úhradu pohľadávok nájomcu, ktoré budú existovať po skončení nájmu, pričom nájomca berie na vedomie, že on nie je oprávnený rozhodnúť, že finančnú zábezpeku má počas trvania nájmu použiť na úhradu nezaplatených úhrad nájomcu, t.j. platí, že počas trvania nájmu je nájomca až do rozhodnutia prenajímateľa o použití finančnej zábezpeky v omeškaní.

Čl. VI.

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 žijúcim s ním v spoločnej domácnosti plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, umožniť nájomcovi a osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti užívať spoločné priestory a zariadenia domu;
 - b) včas odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon práva, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení 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 zodpovedajúcej 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 písmi. 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. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou znáša nájomca.
6. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré žijú s ním v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
7. **Nájomca je povinný v byte dodržiavať hygienu, čistotu a poriadok a podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov**
8. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa byť vymenit', dať byť do podnájmu alebo výpožičky.
9. 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.
10. 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.
11. Nájomca bytu (ďalej ako dotknutá osoba) dáva svojím podpisom spoločnosti BYTHERM, s.r.o. Poltár (ďalej len prevádzkovateľ), ako aj subjektom vykonávajúcim spracovanie ročného vyúčtovania zálohových preddavkov na služby, pošte, inštitúciám štátnej správy, subjektom, s ktorými bude potrebné spolupracovať v rámci výkonu správy bytov (ďalej len sprostredkovateľ) súhlas na spracovanie osobných údajov, a to konkrétne mena, priezviska, titulu, dátumu narodenia, rodného čísla, štátnej príslušnosti, trvalého bydliska, povolania, telefónneho čísla a mailovej adresy, ktoré sú svojím rozsahom adekvátne tomuto účelu spracúvania. Súhlas na spracúvanie osobných údajov dáva dotknutá osoba v rozsahu Nariadenia Európskeho parlamentu a rady č.2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (GDPR) a zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov prevádzkovateľovi informačného systému BYTHERM s.r.o. Mestský bytový podnik Poltár / správcovi domu / s použitím osobných údajov na automatizované spracovanie dát, ktoré sú určené na spracovanie v informačnom systéme. Tento súhlas je platný po dobu trvania nájomného vzťahu k predmetnému bytu, po jeho zániku je prevádzkovateľ povinný poskytnuté osobné údaje z informačného systému zlikvidovať v súlade s podmienkami stanovenými zák. č. 18/2018 Z.z.

Čl. VII.

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. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
4. 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.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto nájomnú zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
6. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedno si ponechá prenajímateľ a jedno nájomca.

V Poltári dňa 28.6.2012

BYTHERM, s.r.o.
Mestský bytový podnik
Sklárska 593/43
987 01 POLTÁR
IČO 31601685 IČ DPH SK2070465150

za prenajímateľa
Ing. Miroslav Hájiček
konateľ

nájomca