

ZMLUVA O NÁJME č. 01/04/2018

uzavretá v zmysle § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“)

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Mestský bytový podnik Kremnica
Zastúpený:	Ing. Lenka Reichlová, riaditeľka podniku
Sídlo:	Dolná ulica 49/21, 967 01 Kremnica
IČO:	00 634 336
DIČ:	2020480319
Bankové spojenie:	VÚB a.s. Žiar nad Hronom, exp. Kremnica
IBAN:	SK82 0200 0000 0000 0870 7422

a

Nájomca:	Roman Kapšo
Dátum narodenia:	
Trvale bytom:	
Bankové spojenie:	
Číslo účtu:	
Telefonický kontakt:	
(ďalej len ako „nájomca“)	

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom predmetu nájmu – byt č. 4, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží Bytového domu súp. č. 413, vo vchode č. 1 na Angyalovej ulici v Kremnici, postaveného na CKN parcele číslo 553/1, zapísaného na Liste vlastníctva č. 3104 v katastrálnom území Kremnica, obec Kremnica, okres Žiar nad Hronom.
2. Prenajímateľ týmto za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 4, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží Bytového domu súp. č. 413, vo vchode č. 1 (ďalej ako „byt“ alebo „predmet nájmu“) a nájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi dohodnuté platby za nájom a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
3. Celková podlahová plocha bytu je 39,29 m².
4. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti s kuchynským kútom a z príslušenstva, ktorým je WC, sociálne zariadenie (kúpeľňa), chodba, komora na spoločných chodbách.
5. Nájomca má popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia Bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a to v súlade s Domovým poriadkom.
6. Nájomca má právo využívať predmet nájmu len za účelom bývania.
7. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (ďalej ako „osoby tvoriace domácnosť nájomcu“): Roman Kapšo.
8. Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do 3 (troch) pracovných dní oznámiť prenajímateľovi zmenu osôb tvoriacich jeho domácnosť. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé

porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

9. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá obsahuje aj opis stavu bytu a jeho príslušenstva v deň odovzdávania bytu nájomcovi, tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.4.2018 do 31.03.2021.**
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Článok IV. Nájomné a zálohové platby

1. Výška platby za nájom je stanovená v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia MF SR z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 a opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/2011 (ďalej len ako „Opatrenie MF SR č.01/R/2008“) a to na sumu vo výške 78,58€/mesačne.
2. Nájomca je povinný okrem platby za nájom uhrádzať prenajímateľovi aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a to vo forme zálohových platieb (ďalej ako „zálohové platby“). Plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj výška zálohových platieb sú uvedené v Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca je povinný uhrádzať platby za nájom spolu so zálohovými platbami za plnenia mesačne, vždy do 20-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, vedený banke VÚB, a.s., pobočka Kremnica, číslo účtu: 8707422/0200, IBAN: SK82 0200 0000 0000 0870 7422, variabilný symbol 41300401.
4. Zálohové platby za plnenia sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31.mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote 30 (tridsať) dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.
5. Ak nájomca nezaplatí za nájom, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájmu alebo zálohových platieb v prípade, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného alebo zálohových platieb (napr. zmena Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, zmena cenových predpisov týkajúcich sa plnení poskytovaných s užívaním bytu, zmena v počte bývajúcich osôb v byte, zmena rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu a pod.) a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi mesačný nájom vo výške 153,43 EUR, slovom **jednostopäťdesiattri/43/100 EUR** a finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, t.j. vo výške 471,48 EUR slovom **štyristosedemdesiatjeden /48/100 EUR** (ďalej len ako „zábezpeka“). Zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke .
8. Nájomca uhradil prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 471,48 EUR dňa 21.03.2018 a mesačný nájom vo výške 153,43 EUR dňa 21.3.2018.

- Zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájmu, dohodnutých úhrad preddavkov za plnenia poskytovaných s užívaním bytu a na kompenzáciu náhrady za poškodenia spôsobené užívateľom bytu. V súlade s účelom, na ktorý je zábezpeka určená, je prenajímateľ oprávnený túto použiť v deň (a to aj po skončení nájmu), v ktorý sa nájomca dostal do omeškania so splnením finančného nároku prenajímateľa.
10. V prípade, že výška zábezpeky počas trvania nájmu klesne pod sumu uvedenú v odseku 7. tohto článku z dôvodu jej použitia prenajímateľom v súlade s odsekom 9. tohto článku, je nájomca povinný doplniť na základe písomnej výzvy prenajímateľa do výšky uvedenej v odseku 7. tohto článku a to v lehote do 15 (pätnásť) dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa.
 11. Porušenie povinnosti nájomcu zložiť zábezpeku vo výške určenej podľa odseku 7. tohto článku ako aj porušenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa odseku 9. tohto článku, zmluvné strany považujú za podstatné porušenie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
 12. Po ukončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcovi zábezpeku alebo jej nespotrebovanú časť a to v lehote 30 (tridsiatich) dní od posledného vyúčtovania zálohových platieb v zmysle odseku 4. tohto článku, nie však skôr ako budú odstránené všetky škody na predmete nájmu v zmysle odseku 6. článku VIII. tejto zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na dojednané užívanie.
2. Nájomca prehlasuje, že prenajímateľ mu pred uzatvorením tejto zmluvy umožnil prehliadku bytu, pričom nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu z obhliadky na mieste samom a vyhlasuje, že byt je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
3. Nájomca je povinný:
 - a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia Bytového domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
 - b) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v Bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
 - c) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť, najmä:
 - vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (napr. nadmerná hlučnosť, atď.),
 - vylúčiť v byte a v Bytovom dome skladovanie horľavých, výbušných, toxických alebo iných nebezpečných látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom,
 - v spoločných častiach a zariadeniach Bytového domu neskladovať žiadne veci.
 - d) vykonávať na vlastné náklady všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a všetky obvyklé udržiavacie práce v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka; pri porušení tejto povinnosti môže prenajímateľ vykonať opravy a údržbu bytu na náklady nájomcu,
 - e) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - f) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľ potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv. Ak nájomca nespĺni tieto povinnosti, zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré nesplnením týchto povinností vznikli,
 - g) počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade, ak hrozí na predmete nájmu škoda alebo ak už škoda bola na predmete nájmu spôsobená, nájomca je povinný bez zbytočného odkladu vykonať vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenia jeho následkov,

- h) bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o vzniku škody alebo o hrozbe vzniku škody na predmete nájmu,
 - i) písomne oznámiť prenajímateľovi pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte vtedy, ak tento pobyt presiahne 30 za sebou idúcich kalendárnych dní.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ sa nezaväzuje uhradiť nájomcovi náklady vynaložené na stavebné úpravy alebo na iné podstatné zmeny bytu a po skončení doby nájmu ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota bytu.
 5. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu osobe oprávnenej vykonávať údržbu a opravu, správcovi, prenajímateľovi, vlastníkovi Bytového domu, zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu ako aj za účelom údržby a opravy, ak opravu alebo údržbu nezabezpečí nájomca, alebo ak ide o opravu alebo údržbu spoločných častí alebo spoločných zariadení Bytového domu prístupných z bytu alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo za účelom odpočtu nameraných hodnôt.
 6. Nájomca nie je oprávnený dať byt do ďalšieho podnájmu inej osobe.
 7. Nájomca nesmie užívať byt na iný účel ako je dohodnutý v tejto zmluve.
 8. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné dodržiavať Domový poriadok. Nájomca zároveň prehlasuje, že ku dňu vzniku nájmu bol s Domovým poriadkom riadne oboznámený. Nájomca berie na vedomie, že porušovanie povinnosti v Domovom poriadku sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
 9. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane a o bezpečnosti a ochrane zdravia.
 10. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu nachádzajúci sa v predmete nájmu. Nájomca si preto môže zabezpečiť poistenie vecí vnesených do predmetu nájmu vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím dojednanej doby.
2. Nájomný vzťah možno ukončiť aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
4. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať prenajímateľovi byt, vrátane zariadenia, v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,00€ (slovom: desať Eur) za každý deň omeškania so splnením povinnosti uvedenej v odseku 4. tohto článku a to bez ohľadu na zavinenie. Uplatnením, alebo zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške.
6. Ak nájomca odovzdá prenajatý byt v poškodenom stave, je povinný spôsobiť škody v dojednanom termíne odstrániť na vlastné náklady nájomcu.
7. Nájomca po ukončení nájmu nemá právo na náhradný byt ani na inú bytovú náhradu.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom **01.04.2018**, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Obchodnom vestníku.
2. Prílohy č.1 a 2 tvoria neoddeliteľnú časť tejto zmluvy.
3. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane v súlade s týmto bodom zmluvy. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia písomnosti odosielateľovi z dôvodu neprítomnosti adresáta alebo inak zmareného doručenia (napr. adresát neznámy, adresát si zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote...) sa zásielka považuje za doručenú momentom jej vrátenia späť k odosielateľovi.
5. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z.z.
6. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené iba písomnou formou, ktoré sa stanú jej súčasťou.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 (troch) vyhotoveniach z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
8. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite, nie v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.

V Kremnici, dňa: 29.03.2018

PRENÁJÍMATEĽ:

Mestský bytový podnik, Dolná 49/21, Kremnica, zast.: Ing. Lenka Reichlová, riaditeľka podniku

V Kremnici, dňa: 29.03.2018

NÁJOMCA:.....

Roman Kapšo, Zechenterova 329/7, 967 01 Kremnica