Zmluva o nájme bytu
č. 40/Ča/2021

**uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb.
Občianskeho zákonníka v platnom znení
a Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Piešťany o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch**

medzi:

PRENAJÍMATEĽOM: Bytový podnik Piešťany, s.r.o.
sídlo: Školská 19, 921 01 Piešťany
štatutárny orgán: Ing. Viliam Hubinský, CSc., konateľ
IČO: 36 232 700
IČ DPH: SK2020170031
bankové spojenie:
číslo účtu:
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava
oddiel Sro, vložka č. 11528/T
(ďalej prenajímateľ)

a

NÁJOMCOM: Andrea Štefancová,
trvale bytom ul.
(ďalej nájomca)

za nasledovných podmienok:

Preambula

Mesto Piešťany je vlastníkom nájomných bytov bytového domu na Čachtickej ul. s. č. 6732 v Piešťanoch, zapísaného v katastri nehnuteľností, Okresného úradu Piešťany, katastrálneho odboru v LV č. 5700 pre obec a k. ú. Piešťany. Tieto byty sú obstarané z verejných prostriedkov, postavené s podporou štátu, najmä prostredníctvom dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len príslušné ministerstvo) a úverov Štátneho fondu rozvoja bývania SR. Vzťahuje sa na ne osobitný režim určený Všeobecným záväzným nariadením Mesta Piešťany č. 17/2013, zo dňa 17.12.2013, Všeobecným záväzným nariadením Mesta Piešťany č. 8/2015, zo dňa 17.12.2015 a Všeobecným záväzným nariadením Mesta Piešťany č. 10/2019, zo dňa 31.01.2020 (ďalej VZN Mesta Piešťany). Správcom a prenajímateľom týchto bytov je Bytový podnik Piešťany, s.r.o. na základe Komisionárskej zmluvy, uzavretej s Mestom Piešťany dňa 17.12.2002, v znení jej Dodatku č. 1, zo dňa 30.06.2003, Dodatku č. 2 zo dňa 11.06.2016 a Dodatku č. 3 zo dňa 31.01.2020.

I.
Predmet nájmu

1.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi 2-izbový byt s prísl., č. b. 7 nachádzajúci sa na 1. podlaží bytového domu na Čachtickej ul. 6732/9 v Piešťanoch.

1.2. Výmery izieb bytu a jeho príslušenstva sú uvedené v evidenčnom liste, t.j. predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
K bytu prislúcha jedna pivničná kobka.

1.3 Nájomca je povinný v lehote 30 kalendárnych dní pred uzavretím zmluvy o nájme predmetného bytu poukázať prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 300 €, ktorá bude po skončení nájmu v prípade nedoplatku nájomcu na nájomnom alebo úhradách za plnenia spojených s užívaním bytu, jednostranným právnym úkonom prenajímateľa započítaná do tohto nedoplatku, resp. v prípade poškodenia bytu nájomcom bude použitá na uvedenie bytu, alebo poškodených častí bytu do pôvodného stavu, mimo ich obvyklého opotrebovania. V prípade, že nájomca bude nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu platiť riadne a včas, resp. byt po skončení nájmu odovzdá prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, zábezpeka 300 € sa mu vráti do 15 dní od skončenia nájmu bytu. Prenajímateľ vedie finančnú zábezpeku na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná zábezpeka slúži na účel zabezpečenia riadneho a včasného platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu alebo na úhradu nákladov spojených s porušením povinností nájomcu týkajúcich sa nepoškodzovania užívaného nájomného bytu a v prípade, že bude prenajímateľom použitá v súlade s jej účelom, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je povinný poukázať sumu potrebnú na dosiahnutie jej pôvodnej výšky (t.j. sumu, o ktorú bola znížená suma 300 €) na osobitný účet prenajímateľa najneskôr do 15 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi na doplnenie výšky finančnej zábezpeky.

II.
Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na účel, na ktorý bol stavebne určený, a to na užívanie za účelom bývania.

III.
Doba nájmu

Nájom bytu vzniká dňom **02.06.2021** a uzatvára sa na dobu určitú do **01.06.2022.**

IV.
Opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu

4.1. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na predmetný byt pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, ak i naďalej spĺňa podmienky stanovené VZN Mesta Piešťany a aktuálnym právnym predpisom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej

zmluvy je Mesto Piešťany povinné písomne informovať nájomcu min. 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu.

4.2. Opakovaný nájom bytu je možný len na dobu určitú, neprevyšujúci 1 rok.

V.
Stav bytu a jeho príslušenstva

Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v čl. I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom na základe protokolu o prevzatí bytu podpísaného oboma zmluvnými stranami, v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Stav bytu a jeho príslušenstvo je opísaný v protokole o prevzatí bytu, ktorý bude uzavretý pri odovzdávaní a prevzatí bytu a bude tvoriť prílohu č. 2 tejto zmluvy a jej neoddeliteľnú súčasť.

VI.
Výška a splatnosť mesačného nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu

6.1. Mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, ktorých výška je uvedená v aktuálnom evidenčnom liste, sú splatné vždy do 15. dňa bežného mesiaca.

6.2. Celková výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok, najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny.

6.3. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do doby splatnosti uvedenej vo vyúčtovaní. Prípadný preplatok je prenajímateľ povinný poukázať nájomcovi poštovým poukazom, resp. na jeho bankový účet, do doby splatnosti uvedenej vo vyúčtovaní.

6.4. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis.

6.5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo v prípade, ak skutočné vynakladané celkové náklady sa zvýšia oproti dohodnutým viac ako o 5 %.

VII.
Zánik nájmu bytu

7.1. Nájom bytu zaniká:

7.1.1. uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. III.

7.1.2. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom

7.1.3. písomnou výpoveďou nájomcu (z akéhokoľvek dôvodu a aj bez uvedenia dôvodu)

7.1.4. písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, ak nájomca:

a) alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,

b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, pričom podnájmom na účely VZN Mesta Piešťany nie sú návštevy kratšie ako 15 dní,

c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt, alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať,

d) prestal spĺňať predpoklady užívania bytu alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,

e) prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný z dôvodu zabezpečovania potreby mesta,

f) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

7.2. Pri uplatnení písomnej výpovede sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

7.3. Ak nájom bytu zanikne z výpovedného dôvodu uvedeného v odseku 7.1.4., písm. a) – f), ako aj v prípade, že nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov, alebo bez súhlasu vlastníka v byte ubytuje osobu, ktorá nie je uvedená v evidenčnom liste, nemôže nájomca opakovane žiadať o nájom bytu. Taktiež v prípade, že nájomca uviedol v žiadosti o nájom bytu nepravdivý údaj, ktorý vyjde najavo až počas nájmu, nemôže žiadať o opakované uzavretie nájmu bytu.

VIII.
Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

8.1.Domácnosť nájomcu tvoria: M. B.

8.2.Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi zmenu v počte osôb tvoriacich jeho domácnosť do 5 dní, odo dňa kedy zmena nastala.

8.3. Na tento byt sa nevzťahuje prechod nájmu bytu v zmysle ust. 706 a nasl. Občianskeho zákonníka. Taktiež k tomuto bytu nemožno uskutočňovať prevod vlastníckeho práva, ktoré patrí výlučne Mestu Piešťany.

IX.
Práva a povinnosti zmluvných strán

9.1. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu uvedeného v čl. I. tejto zmluvy oboznámil osobne a zaväzuje sa ho užívať tak, aby nedošlo k žiadnym škodám alebo k jeho poškodeniu.

9.2. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.

9.3. Prenajímateľ zodpovedá za riadne poskytovanie plnení spojených s užívaním predmetu nájmu.

9.4. Nájomca je povinný riadne a včas hradiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v dobe uvedenej v čl. VI. tejto zmluvy.

9.5. Nájomca je povinný počas trvania nájmu bytu prihlásiť sa a tiež všetkých členov jeho domácnosti na prechodný pobyt v meste Piešťany, a to na adrese prenajatého bytu.

9.6. Nájomca je povinný predovšetkým vykonávať a hradiť na vlastné náklady drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v rozsahu uvedenom v nariadení vlády SR č.87/1995 Z. z. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu vo výške skutočne zaplatených nákladov.

9.7. Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, vstup do bytu zamestnancom príslušného ministerstva, zamestnancom Mesta Piešťany, zamestnancom prenajímateľa a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

9.8. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, ani inak meniť charakter bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Ak sa tak stane je povinný vrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu.

9.9. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

9.10. Nájomca je povinný posledným dňom nájmu byt vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade, že nájomca ho v takom stave prenajímateľovi neodovzdá, je povinný mu nahradiť škodu, ktorú poškodením bytu spôsobil.

9.11. Nájomca po skončení nájmu bytu nemá nárok na pridelenie žiadnej bytovej náhrady.

9.12.V prípade, že nájomca posledným dňom nájmu byt nevyprace a neodovzdá prenajímateľovi, prenajímateľ zabezpečí vypratanie bytu na náklady nájomcu.

X.
Spoločné ustanovenia

10.1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ust. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s platným VZN Mesta Piešťany.

10.2. Správca je oprávnený ako sprostredkovateľ prevádzkovateľa (Mesto Piešťany) spracúvať osobné údaje nájomníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, telefónne číslo, elektronická adresa a ďalších osobných údajov nevyhnutných pre účel uzavretia nájomnej zmluvy a výkonu správy domu v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, platných a účinných v Slovenskej republike, najmä Zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a nariadením Európskeho parlamentu a Rady EU 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov /GDPR/. Osobné údaje môžu byť sprostredkovateľom poskytnuté tretím stranám pre potreby plnenia zákona, prípadne iným oprávneným subjektom v zmysle osobitných zákonov.

10.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť nadobúda 02.06.2021, nasledujúci deň po jej zverejnení v zmysle ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka na webovom sídle prenajímateľa.

10.4. Zmluva o nájme bytu bola spísaná a uzavretá na základe slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle prenajímateľa a nájomcu, ktorí ju po prečítaní a schválení na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali. Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

Piešťany 01. 06. 2021

Prílohy:
Evidenčný list - Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu
Protokol o prevzatí bytu

Prenajímateľ:	Nájomca:
podpísané	*podpísané*
Ing. Viliam Hubinský, CSc. konateľ	Andrea Štefancová