

ZMLUVA O NÁJME NÁJOMNÉHO BYTU
uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho Zákonníka medzi
zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Mesto Dudince**

Okružná 212/3

962 71 Dudince

v zastúpení primátorom mesta: **PaedDr. Dušan Strieborný**

IČO: 319 902

Nájomca: Meno a priezvisko: **Ing. Alexander Czidor , nar.** **7**

Salka 314

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ - vlastník domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania 2 - izbový byt č.005,I. kategórie, na 1. poschodí v bytovom dome súp. č. 168/4 na ul. J. Jesenia v meste Dudince.
2. Bytový dom je postavený na pozemku, parc. č. KNC 117 druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría.
Nehnutelnosť je zapísaná na LV č. 1145 pre obec Dudince, vedenom na Katastrálnom úrade Banská Bystrica, Správa katastra Krupina.
3. Byt pozostáva z 2 obytných miestností s kuchyňou, kúpelne, WC, a vedľajších miestností - chodby. Súčasťou bytu je pivnica na 1. nadzemnom podlaží.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu - chodbu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 31.7.2017 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa vid' Protokol o prevzatí a odovzdaní
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, dňa 31.7.2017 o čom vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu.

II.

Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.08.2017 do 31.07.2020 t.j. na tri roky.** Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy požiada nájomca prenajímateľa 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume **148,65 €** mesačne je určené podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 a Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume **23,35 €** mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné, preddavky na plnenia - služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške **172,00 €**.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne vopred v termíne do 15. dňa kalendárneho mesiaca a to nasledovným spôsobom:
 - v hotovosti do pokladne Mestského úradu Dudince
 - prevodom na bankový účet číslo: **SK320200000001643997857**Pri bankovom prevode uvádzajte ako variabilný symbol (6-miestne číslo) súpisné číslo byt.domu a číslo bytu, napr. 168005 a pod. konštantný symbol 0308.
Pri preberaní bytu nájomca uhradí prenajímateľovi v hotovosti nájomné a úhrady za služby za dva mesiace.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu poskytol prenajímateľovi zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu a to: Lia Czidor - dcéra.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť ich výšku, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania podľa Nariadenia vlády 87/1995 Z.z. v znení nasl. nariadení vlády.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.

Podľa výsledkov vyúčtovania:

- a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
10. V prípade, keď nájomca zruší Zmluvu o nájme bytu v priebehu roka, prenajímateľ Mesto Dudince si vyhradzuje právo zadržať zálohu v sume 100,00 €, podľa platnej smernice primátora mesta.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok vydaný mestom Dudince.
3. Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sa zaväzujú po pridelení bytu prihlásiť sa na trvalý pobyt v meste Dudince do 30 kalendárnych dní.
4. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ústredných orgánov štátnej správy, krajského stavebného úradu, zástupcom prenajímateľa, prípadne iným kontrolným orgánom s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do prenájmu tretej osobe.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa končí uplynutím doby na ktorú sa dojednal.
2. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní alebo doručení výpovede.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt s príslušenstvom v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
7. V prípade úmrtia nájomcu, má výhradné právo na byt priamy dedič v súlade s § 706, odst. 1 Občianskeho zákonníka, alebo môže byť uprednostnený pri nenaplnení podmienok

tohoto paragrafu.

8. Ak nájomca neodovzdá alebo nevypracuje prenajatý byt do 7 dní od ukončenia nájomného vzťahu, dáva nájomca výslovný súhlas k tomu, aby bol z bytu vypratán aj s členmi jeho domácnosti prenajímateľom – vlastníkom bytu za účasti Mestskej polície alebo Inšpektorov verejného poriadku. Náklady spojené s vypratáním bytu je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť. Náklady spojené s vypratáním bytu, nájomom a úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu za tento byt po ukončení nájomného vzťahu budú pokryté z poskytnutej finančnej zábezpeky.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami s účinnosťou od **01.08.2017**.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy o nájme nájomného bytu je Zálohový predpis na výpočet úhrady za používanie bytov a nebytových priestorov a Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu.
3. Zmluva o nájme nájomného bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach - po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
5. Táto nájomná zmluva sa riadi Zákonom č. 443/2010 NR SR o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorou sa určujú pravidlá poskytovania príspevkov na výstavbu nájomných bytov a nájomná zmluva s nájomcom bude výlučne v zmysle tohto zákona. V prípade, že nájomca sa rozhodne zrušiť nájomnú zmluvu a odstáť sa, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájmu ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi.

Príloha: Zálohový predpis na výpočet úhrady za používanie bytov a nebytových priestorov.
Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu

V zmysle ustanovení zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov nájomca ako dotknutá osoba dáva súhlas k poskytnutiu chránených osobných údajov na vymedzený účel - Zmluva o nájme bytu. Osobné údaje bude prenajímateľ Mesto Dudince používať v rozsahu potrebnom pri vedení agendy v súvislosti s prenájmom nájomného bytu.

V Dudinciach, dňa 31.07.2017

PaedDr. Dušan Strieborný
primátor mesta



Ing. Alexander Czidor
nájomca

Zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu

1. Prenajímateľ: MESTO DUDINCE
Zastúpené: PaedDr. Dušan Strieborný, primátor mesta
IČO: 319 902
Bankové spojenie: VÚB a.s. Zvolen
Číslo účtu: 20127-412/0200

2. Nájomca: Ing. Alexander Czidor, r.č.
943 61 Salka 314

I.

Prenajímateľ prenajal nájomcovi byt v nadstavbe zdravotného strediska v Meste Dudince na ul. J. Jesenia 168 na parcele č. KNC 117 a 118, k. ú. Dudince.

II.

Nájomca/ovia/ na základe tejto zmluvy prejavuje záujem o nájom bytu, ktorý sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží v nadstavbe zdravotného strediska tejto zmluvy a ktorý pozostáva z 2 izieb, číslo bytu 5, o výmere 56,98 m².

III.

Nájomca/ovia/ dobrovoľne uhradí, súčasne s uzavretím zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu, sumu

820,-- €

slovom: Osemstodvadsať eur
do pokladne Mesta Dudince.

Táto suma bude finančná zábezpeka pri garantovaní uzavretia Zmluvy o nájme bytu na 1 rok.

IV.

Po uhradení finančnej zábezpeky v bode III. tejto zmluvy nájomca získava právo na uzavretie Zmluvy o nájme bytu.

V.

Po prípadnom ukončení nájmu sa táto finančná zábezpeka použije na uhradenie nezaplateného nájomného, resp. na úhradu škody spôsobenú v byte, spoločných zariadeniach a častiach bytového domu. Prípadný zvyšok finančnej zábezpeky sa vráti nájomcovi/om/ v lehote 30 dní od ukončenia nájmomného vzťahu. Skončením nájmomného vzťahu dohodou,

resp. na základe súhlasu súdu, alebo iným spôsobom, Mesto Dudince vráti finančnú zábezpeku v plnej výške v lehote 30 dní.

VI.

Po dobu trvania nájomného vzťahu má Mesto Dudince právo disponovať s finančnou zábezpekou podľa vlastných potrieb.

VII.

Prenajímateľ a nájomca/ovia/ vyhlasuje, že táto zmluva je uzavretá dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

VIII.

Akkoľvek zmeny alebo doplnky možno v tejto zmluve vykonať len písomným dodatkom za obojstranného súhlasu zmluvných strán.

V prípade, že v tejto zmluve nie je uvedené inak, riadia sa účastníci príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

IX.

Zmluva obsahuje dve strany a bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom jedno vyhotovenie zmluvy ostáva prenajímateľovi a jedno vyhotovenie zmluvy obdrží nájomca bytu.

Zmluvné strany skutočnosti uvedené v tejto zmluve potvrdzujú svojim podpisom, resp. aj pečiatkou.

V Dudinciach, dňa: 31.07.2017



PaedDr. Dušan Strieborný
primátor mesta



Ing. Alexander Czidor
nájomca