

Zmluva o nájme bytu

Vlastník bytu : **MESTO TREBIŠOV**
zastúpený: **Bytový podnik Trebišov, s.r.o**
sídlo: **Puškinova 18**
075 01 Trebišov
v zastúpení : **Ing. Marián Číž - konateľ spoločnosti**
IČO: **36 175 706**
registrovaná: **OR Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vložka č.: 9553/V**
bankové spojenie: **ČSOB, a.s.**
číslo účtu IBAN: **SK 59 7500 0000 0040 2567 6785**

ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „Prenajímateľ“)

a

meno, priezvisko: **Andrej Fecko**
narodený/á :
meno, priezvisko : **Lubica Fecková**
narodený/á:

ako nájomca na strane druhej (ďalej len „Nájomca“) a spolu s Prenajímateľom
(ďalej len „Zmluvné strany“)

*uzatvárajú v zmysle ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení túto
zmluvu o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“)*

Článok I **Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 28 nachádzajúci sa na 4. poschodí bytového domu **3886** na ulici **SNP 108 v Trebišove**.
2. Byt je vykurovaný a má 2 obytné miestnosti - obývacia izba, spálňa, izba + kuchyňa, komora, WC a kúpeľňa, k bytu prislúcha aj pivnica č. - (ďalej len „Byt“), (ďalej len „Dom“), evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Trebišov, na liste vlastníctva č. 4170, katastrálne územie Trebišov, parcelné č. 1749/135.

Článok II **Predmet zmluvy**

Predmetom Zmluvy je nájom Bytu, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu a Pozemku.

Článok III **Popis a rozloha Bytu**

1. Byt sa nachádza na 4. poschodí. Ide o 2 izbový Byt s príslušenstvom. Príslušenstvo Bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a pivnica č. -

2. Súčasťou Bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody /SV a TUV/ od uzatváracej armatúry v byte, rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov, rozvod TKR od zásuvky a k nim príslušné zariadenie predmety.
3. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva je 61,90 m².
4. Byt vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničený jeho vstupnými dverami do Bytu a do príslušenstva umiestneného mimo Bytu vrátane zárubní a Bytovými uzavieracími ventilmi vody a kúrenia a elektrickými ističmi pre Byt.

Článok IV

Popis spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu

1. Spoločnými časťami Bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti Bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, iné spoločné priestory.

Článok V

Technický stav Bytu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia Bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu, na ktoré by mal Nájomcu osobitne upozorniť.
2. Byt, vrátane jeho príslušenstva Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi podľa zápisu v Protokole o prevzatí bytu
3. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu z ohliadky na mieste samom. Stav Predmetu nájmu mu je dobre známy a Predmet nájmu preberá do užívania v jemu známom stave.

Článok VI

Nájomné, služby a iné plnenia spojené s nájmom a ich úhrada

1. Za nájom Bytu sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné, ktoré bolo stanovené vzájomnou dohodou Zmluvných strán vo výške 131,23 EUR mesačne.
2. Za nasledovné plnenia spojené s užívaním bytu platí Nájomca Prenajímateľovi mesačné preddavky v celkovej výške 98,77 EUR .V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky za :

• Ústredné vykurovanie :	47,75 EUR
• Ohrev teplej úžitkovej vody (TÚV) :	27,03 EUR
• Studená voda na ohrev TÚV :	8,00 EUR
• Studená voda (vodné + stočné) :	15,00 EUR
• Osvetlenie spoločných priestorov :	0,66 EUR
• Výťah :	0,00 EUR
• Zrážková voda :	0,33 EUR
• Televízny káblový rozvod :	0,00 EUR
• Kontrola a čistenie komínov :	0,00 EUR
• Garáže :	0,00 EUR
• Iné :	0,00 EUR
• Iné :	0,00 EUR

Nájomné + preddavky spolu :

230,00 EUR

3. Nájomné, vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním Bytu sa platí mesačne vopred. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi nájomné, vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním Bytu najneskôr do 31. dňa každého mesiaca.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním Bytu, Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačného nájomného, vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním Bytu ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačného nájomného, vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním Bytu aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení. Výšku mesačného nájomného a výšku mesačných preddavkov Prenajímateľ zmení od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo Prenajímateľa na vykonané zmeny.
5. Ak Nájomca nezaplatí nájomné podľa tohto článku Zmluvy do 5 dní po ich splatnosti, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ najneskôr do 31. mája vykoná ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a to spôsobom určeným platnou legislatívou.

Článok VII

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ a Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzujú, že Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti Zmluvy, že Predmet nájmu bude na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s výnimkou bežnej údržby a drobných opráv.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku Predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd, odpočty a výmeny meračov v stanovených lehotách podľa Zákona o metrologii č. 142 / 2000 Z. z.
4. O potrebe opráv a úprav Predmetu nájmu sú Nájomca ako i Prenajímateľ povinný informovať druhú zmluvnú stranu.
5. Nájomca je povinný do jedného mesiaca Prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky mesačných preddavkov. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s Nájomcom v spoločnej domácnosti.
6. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely, so zariadením a vybavením bytu a domu sú povinný zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebeniu, to platí aj pokiaľ ide o spoločné priestory.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby nedošlo k znehodnoteniu bytu nedodržaním hygienických noriem s následným výskytom rôznych škodcov živočíšneho pôvodu. Nájomca je povinný dodržiavať hygienu a čistotu v byte a tak zabrániť vzniku a šíreniu vírusových a iných nákazlivých chorôb. V opačnom prípade je Nájomca povinný znášať všetky náklady spojené s odstránením takéhoto nežiaduceho stavu.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
9. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady na bežnú údržbu a drobné opravy Predmetu nájmu. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou Predmetu nájmu je definovaný v nariadení vlády č. 87 / 1995 Z. z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca zodpovedá za všetky škody na Predmete nájmu, ktoré spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu alebo s jeho vedomím.
11. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.

12. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu.
14. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného :
- Ak Prenajímateľ aj napriek jeho upozorneniu neodstráni v Byte alebo Dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhorší ich užívanie
 - Ak sa užívanie bytu zhorší v dôsledku toho, že nie sú poskytované plnenia spojené s užívaním Bytu alebo sú poskytované chybné
 - Ak sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo na dlhší čas zhoršia podmienky užívania Bytu alebo Domu
15. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu musí Nájomca uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do šiestich mesiacov od odstránenia závad, inak právo zaniká.
16. Nájomca, ktorý :
- neumožní odpočet (neprístupní byt na odpočet) meradla, množstvo TÚV a SV sa mu určí tzv. náhradným odpočtom vo výške 1,5 násobku priemernej spotreby na byt v objekte rozpočítavania (odberné miesto / ods. 5, § 9 vyhl. 630 / 2005 v znení platných noviel a dodatkov). Náhradný odpočet sa môže určiť aj odborným prepočtom v prípadoch, že sa vykoná dodatočný odpočet do 31. januára nasledujúceho roka, resp. sú v byte vykonané odpočty minimálne dvakrát za rok. Takýto postup sa použije aj v prípade poruchy určeného meradla vody (ods.6, § 9)
 - ovplyvnil určené meradlo (zásah do meradla, porušená plomba) určí sa tomuto Nájomcovi náhradný odpočet vo výške trojnásobku priemerného odpočtu na byt v objekte rozpočítavania (odberné miesto)
 - v prípade nemeranej dodávky (meradlo má neplatný ciach, resp. bolo osadené neoprávnenou osobou) sa určí náhradný odpočet vo výške dvojnásobku priemerného odpočtu za byt (zohľadňujú sa počty osôb).

Článok VIII

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu **určitú od 01.01.2022 do 31.12.2024** počnúc dňom podpisu Zmluvy.
2. Nájom v zmysle tejto Zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - b) odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - c) uplynutím doby nájmu,
 - d) zánikom Predmetu nájmu.
3. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so Zmluvou.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle Zmluvy nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.
2. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však Občianskym zákonníkom.

4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia

platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.
6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, ak Zmluva neustanovuje inak.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

17. JAN 2022

V Trebišove, dňa

.....
Podpis Nájomcu

.....
Podpis Prenajímateľa