ZMLUVA O NÁJME BYTU
č. 2015 / 002

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **MESTO MODRA**
Dukelská 38, 900 01 Modra
IČO: 00304956 DIČ: 2020662193
v zastúpení: **TEPLO MODRA, s.r.o.**
Šúrska 5, 900 01 Modra
zastúpené – Mgr.Art. Jakub Liška, MRes, konateľ
IČO: 43 805 426 DIČ: 2022478271
Zápis v OR Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 48881/B
(ďalej prenajímateľ)

Nájomca: [redacted]

Čl. II.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 8P 205 na 2. nadzemnom podlaží v dome popis.č.49, súp.č.1941, na Trnavskej ul. v Modre. Dom je postavený na pozemku parc.č. 8289/16 a 8289/17, zapísaný na LV č. 6531 pre katastrálne územie Modra. Predmetom nájmu je aj užívanie spoločných častí, zariadení a konštrukcií bytového domu.

Čl. III.
Popis a rozloha bytu

1. Prenajímaný byt je jednoizbový a pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva.
2. Príslušenstvom bytu je: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC.
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: kuchynská linka, plynový sporák, sprchový kút, vodovodné batérie, radiátory, prípojka STA, zvonček, bytové prípojky vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické a plynové okrem tých súčastí, ktoré sú určené na spoločné užívanie nájomcom bytov.
4. Súčasťou bytu je aj jeho vonkajšie vybavenie: poštová schránka .
5. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 39,35 m2. Prenajímaný byt, vrátane jeho príslušenstva a vnútorného vybavenia, je ohraničený vstupnými dverami do bytu.

Čl. IV.
Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. Súčasne s prenajímaným bytom sa prenajímajú niektoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
2. Prenajímanými spoločnými časťami domu sú najmä: vchod, schodištia, chodby.
3. Prenajímanými spoločnými zariadeniami domu sú najmä: spoločná TV anténa, bleskozvody, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky, stúpajúce vetvy, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom sa prenajímaný byt nachádza.
4. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu dáva prenajímateľ nájomcovi do spoločného prenájmu spolu s ďalšími nájomcami bytov v dome, v ktorom sa prenajímaný byt nachádza v podiele, ktorý prislúcha prenajatému bytu .

Čl. V.
Ďalší oprávnení užívatelia bytu

1. Okrem nájomcu sú oprávnení užívať byt, spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti v čase uzavretia tejto zmluvy:

   _____

Čl. VI.
Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na jeden rok. Nájom vzniká dňom 15.02.2015 a končí dňom 14.02.2016.

Čl. VII.
Výška nájmu

1. Výška nájomného je určená Všeobecne záväzným nariadením mesta Modra č.3/2002, schváleného uznesením MsZ dňa 25.06.2002. Nájomné za jeden rok nájmu predstavuje 5% obstarávacej ceny bytu.
2. Mesačné nájomné za prenajatý byt v zmysle tejto Zmluvy určené podľa ods. 1 tohto článku je vo výške **94,84 Eur.**
3. Nájomné je splatné mesačne vopred a to vždy najneskôr do 15.dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájomné uhrádza .

Čl. VIII.
Cena za služby spojené s užívaním bytu

1. Náklady za služby spojené s užívaním bytu sú výlučne nákladmi nájomcu, ktorý je povinný ich uhradiť prenajímateľovi v skutočnej výške
2. Výška mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sa zaväzuje nájomca uhrádzať prenajímateľovi, je určená na základe predpokladanej ceny za dodávky služieb a predpokladanej spotreby nájomcu a je uvedená v rozpise Evidenčného listu pre výpočet úhrad, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za poskytované služby spojené s užívaním bytu v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybaveniu bytu novými predmetmi, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých dodávateľov služieb v súlade s cenovými predpismi, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

4. Mesačný preddavok za služby spojené s užívaním bytu je splatný mesačne vopred a to vždy najneskôr do 15.dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa preddavok uhrádza .
5. Reálne vyčíslenie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu za predchádzajúci rok zabezpečí vždy prenajímateľ formou vyúčtovania služieb a najneskôr do 30.06. nasledujúceho roka písomne oboznámi nájomcu o stave jeho preplatkov resp. nedoplatkov za služby spojené s užívaním bytu a o spôsobe ich vzájomného vysporiadania.

Čl. IX.
Finančná zábezpeka

1. Uzavretiu nájomnej zmluvy v zmysle § 5, ods. 4 VZN č. 3/2002 o podmienkach prideľovania bytov určených na nájom pre občanov mesta Modra postavených s podporou štátu, predchádza zloženie finančnej zábezpeky vo výške šesť násobku predpísanej mesačnej platby za byt.
2. Nájomca je povinný pred podpisom tejto Zmluvy uhradiť na bankový účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške 6-násobku sumy mesačnej úhrady za nájom a služby spojené s užívaním bytu, v plnej dohodnutej výške.
3. Finančná zábezpeka uložená na bankovom účte prenajímateľa je určená na zabezpečenie krytia prípadných nedoplatkov nájomcu voči prenajímateľovi
4. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku zloženú nájomcom na úhradu svojich pohľadávok voči nájomcovi na nájomnom, na úhradách alebo na preddavkoch za služby spojené s užívaním bytu, na poplatku z omeškania, za škody spôsobené nájomcom a za prípadné náklady v zmysle ods. 9 čl. XI. tejto Zmluvy
5. Po ukončení nájmu v zmysle tejto Zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky.
6. Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky je suma finančnej zábezpeky vložená nájomcom vo výške podľa ods.1 čl. X. znížená o prípadné nedoplatky nájomcu podľa ods.3 tohto článku
7. V prípade, ak má nájomca na bankovom účte prenajímateľa zloženú finančnú zábezpeku na základe predchádzajúcej zmluvy o nájme bytu uzavretej s prenajímateľom na rovnaký alebo iný byt, nájomca súhlasí, aby táto zábezpeka bola prevedená a započítaná na byt uvedený v čl. II ods. 1 tejto zmluvy a prípadný rozdiel po vyčíslení doplatí alebo mu bude vrátený.

Čl. X.
Platobné podmienky

1. Nájomca prehlasuje, že v zmysle ods.2 čl. IX. tejto Zmluvy uložil na bankový účet prenajímateľa **246 016 57 53 / 0200** finančnú zábezpeku vo výške **996,- Eur**, o čom prekladá pri podpise tejto zmluvy aj hodnoverný doklad o jej úhrade .
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na bankový účet prenajímateľa **240 439 36 55 / 0200** mesačné nájomné splatné vopred a mesačný preddavok za služby spojené s užívaním bytu splatný vopred spolu v celkovej výške **166,- Eur** a to najneskôr do 5 pracovných dní od vzniku nájmu podľa čl.VI. tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne mesačne uhrádzať sumu zmluvne dohodnutého mesačného nájomného a sumu určených mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu na bankový účet prenajímateľa **240 439 36 55 / 0200** a to mesačne vopred, vždy najneskôr do 15.dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa suma nájomného a suma preddavku za služby uhrádza.

4. Spôsobom uvedeným v ods.4 je nájomca povinný realizovať úhradu aj v mesiaci ukončenia nájmu a celá časť tejto úhrady vopred, resp. jej alikvotný zostatok, bude vrátená nájomcovi až po koncoročnom vyúčtovaní reálnych nákladov za služby a to v prípade vzniknutého preplatku na konte nájomcu.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 1 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania a to v zmysle § 697 Obč.Z a § 4 vl. nar. č.87/1995 Z.z.

Čl. XI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný podpísať nájomnú zmluvu a odovzdať nájomcovi byt po prijatí finančnej zábezpeky v zmysle ods.2 čl. IX. tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním. Prílohou tejto zmluvy bude Protokol o odovzdaní bytu zo dňa fyzického prevzatia nájomcom v termíne začiatku nájmu podľa článku VI. tejto zmluvy, s opísaním stavu bytu pri jeho odovzdaní prenajímateľom a jeho prevzatí nájomcom.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na bývanie v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade s jeho stavebným určením.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
4. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu alebo voči tretím osobám. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre predmet nájmu, za čo nesie priamu zodpovednosť vo vzťahu k príslušným obecným a štátnym orgánom, ako aj tretím osobám.
6. Akékoľvek stavebné úpravy bytu, alebo iné podstatné zmeny bytu, môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť prístup do bytu, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie bytu, ostatných bytov, prípadne domu ako celku.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov a to bez zbytočného odkladu, najneskôr do jedného mesiaca odo dňa, kedy tieto skutočnosti nastali. Týmito skutočnosťami sú najmä: zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, zdravotné postihnutie nájomcu alebo členov jeho domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu. V prípade ak nájomca stanovený termín oznámenia nedodrží, prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonať zmenu od termínu zistenia týchto skutočností.
9. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s uvedením bytu do stavu spôsobilého pre jeho riadne užívanie.
10. Pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nevzniká nájomcovi právo na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

Čl. XII.
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká uplynutím dohodnutej doby nájmu v čl.VI. tejto zmluvy a to bez osobitnej písomnej výpovede
2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
3. Nájom bytu zaniká, ak prenajímateľ zistí, že príjem nájomcu je vyšší, ako je určené osobitným predpisom.
4. Nájom bytu zaniká písomnou výpoveďou zo strany nájomcu v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Nájom bytu zaniká odstúpením od zmluvy o nájme zo strany prenajímateľa z nasledovných dôvodov:
   - nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
   - nájomca dal prenajatý byt do podnájmu tretej osobe,
   - nájomca bez súhlasu prenajímateľa predmet zmluvy vymenil s treťou osobou,
   - nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú, hrubo porušujú dobré mravy v dome.

   V takomto prípade nájom zaniká dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi. V pochybnostiach sa má za to, že odstúpenie je doručené na tretí deň od jeho odoslania.

   Pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu nemá prenajímateľ žiadnu povinnosť voči nájomcovi pokiaľ ide o poskytnutie náhradného bytu, prístrešia alebo ubytovania pre neho a pre osoby s ním bývajúce.
   Na postup súvisiaci so zánikom nájmu bytu sa v celom rozsahu vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Čl. XIII.
Záverečné ustanovenia

1. Prenajímaný byt je postavený s podporou štátu vo forme dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja a úveru z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a určený je len na nájomné bývanie.
   1.1. Nájomca berie na vedomie, že počas celej doby trvania nájmu je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov za účelom kontroly technického stavu bytu.
2. Táto Zmluva o nájme bytu sa riadi Všeobecne záväzným nariadením (VZN) Mesta Modra č.3/2002 o podmienkach prideľovania bytov určených na nájom pre občanov mesta Modra postavených s podporou štátu
3. Nájomca spĺňa podmienky VZN mesta Modra č. 3/2002, § 3 ods.1/:
   - mesačný príjem nájomcu a členov jeho spoločnej domácnosti neprevyšuje trojnásobok životného minima vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne
   - nájomca má trvalý pobyt v meste Modra alebo je pracovne viazaný na mesto Modra

   3.1. Nájomca berie na vedomie, že je povinný 1x ročne po skončení kalendárneho roka preukázať prenajímateľovi výšku svojho príjmu a to najneskôr do 31. marca nasledujúceho roka. Do príjmu sa započítavajú všetky príjmy, ktoré podliehajú zdaneniu v zmysle platnej legislatívy.
   3.2. Prenajímateľ nemá žiadnu povinnosť voči nájomcovi v prípade, ak sa zistí porušenie jeho povinnosti pri preukazovaní výšky príjmu a má povinnosť nájomný vzťah ukončiť
   3.3. Akékoľvek následky plynúce z nepravdivých potvrdení alebo údajov o príjme znáša výlučne len nájomca.

4. Nájomca môže požiadať o opätovné uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise, hlavne musí mať vyrovnané všetky platby súvisiace s užívaním bytu a finančnú zábezpeku zloženú v plnej výške.
   4.1. V prípade záujmu nájomcu o opätovné uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný predložiť písomnú žiadosť o opätovné uzavretie Zmluvy o nájme bytu prenajímateľovi mesiac pred uplynutím ukončenia platnosti tejto Zmluvy o nájme bytu a k žiadosti priložiť potvrdenie o svojom príjme a príjme ostatných osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti.
   4.2. Prenajímateľ môže opätovnej žiadosti vyhovieť pokiaľ nemá potrebu poskytnúť nájomné bývanie pre inú osobu, ktorá spĺňa predpoklady uvedené v osobitnom predpise.
5. Ak nájomca nespĺňa podmienky podľa ods.3., je povinný aj v čase účinnosti zmluvy odovzdať byt prenajímateľovi.
6. Akékoľvek zmeny alebo doplnky týkajúce sa tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými dodatkami k nej, inak nie sú platné.
7. Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, platia pre nájom ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
8. V prípade, ak sa stane alebo neskôr ukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné, nemá takáto neplatnosť alebo nevykonateľnosť niektorého z ustanovení zmluvy vplyv na platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Obe zmluvné strany sú v takomto prípade povinné bez zbytočného odkladu uzatvoriť dodatok k zmluve, ktorý nahradí neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie tak, aby bola vôľa oboch strán vyjadrená v nahrádzaných ustanoveniach zachovaná.
9. Táto Zmluva o nájme bytu bola vystavená a uzavretá zo strany prenajímateľa na základe Rozhodnutia o pridelení bytu č. Maj-1331/2015-305-ZKn vydaného Mestom Modra dňa 11.02.2015, ktoré je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
10. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle mesta Modra a právoplatnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.
11. Obidve zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
12. Nájomca podpisom tejto Zmluvy poskytuje prenajímateľovi súhlas dotknutej osoby podľa § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov so spracúvaním a použitím svojich osobných údajov v súlade s uvedeným zákonom pre účely plnenia práv a povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou a súčasne dáva súhlas k spracovaniu osobných údajov v informačnom systéme prenajímateľa v zmysle §11 ods.4 Zákona č.122/2013 Z.z.. Prenajímateľ zaručuje dotknutej osobe, že súhlas daný na základe tejto Zmluvy je možné kedykoľvek písomne odvolať.

V Modre dňa 13.02.2015

TEPLO MODRA, s.r.o.
900 01 Modra, Šúrska 5
IČO: 43 805 426 DIČ: 2022478271
IČ DPH: SK 2022478271
Zápis OR OS BA I, odd. Sro, vl.č. 48881/B

Prenajímateľ **Nájomca**