# N á j o m n á  z m l u v a

**( § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka )**

MESTSKÝ ÚRAD HANUŠOVCE n/T
Došlo dňa: 26.10.2012 | Vybavuje: Prednosta MsÚ
Č. spisu: | Ukl. znak:
Prílohy: | Škart. zn.:

## Čl. I.
## Zmluvné strany

| | |
|---|---|
| **1. Prenajímateľ :** | Mesto Hanušovce nad Topľou (vlastník) |
| zastúpené : | Štefan Straka, primátor mesta |
| adresa : | Mestský úrad, Mierová 333/3, 094 31 Hanušovce nad Topľou |
| IČO : | 00332399 |
| bank. spojenie : | VÚB a. s. , č. ú. 2813692453/0200 |
| **2. Nájomca :** | **Zdenko Lukáč** |
| dátum nar.: | 09.03.1976 |
| adresa: | Kláštorná 667/30, 094 31 Hanušovce nad Topľou |

## Čl. II.
## Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom domovej nehnuteľnosti – 22 b.j. č.p 667/30, nachádzajúcej sa v katastrálnom území mesta Hanušovce nad Topľou, na ulici Kláštornej, vedenej na LV 1481.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 12. Jedná sa o 1-izbový byt, s rozlohou 34,02 m2.

## Čl. III.
## Doba nájmu nájomného bytu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 01.11.2012 do 31.12.2013.

## Čl. IV.
## Vybavenie a zariadenie nájomného bytu

1. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany následovne:
   a) vybavenie bytu: vodovodná, kanalizačná, elektrická a plynová prípojka, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné bývanie
   b) zariadenie bytu: kuchynská linka, kombinovaný šporák (dvojplatnička), kúpeľňa, WC, pivnica
   c) technický stav bytu: novostavba (zachovalý a zodpovedajúci veku)

## Čl. V.
## Výška nájomného

1. Za užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov. Cenový výmer tvorí prílohu tejto zmluvy.

2. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup podľa Smerníc Ministerstva financií SR, resp. platných právnych noriem. Konkrétnu výšku ročného, resp. mesačného nájmu stanovuje a schvaľuje MsZ.
3. Výška nájomného bude každoročne prehodnocovaná a upravovaná minimálne o výšku inflácie vykazovanú ŠÚ SR za predchádzajúci rok.
4. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za služby poskytované s užívaním bytu mesačne vždy dopredu do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, a to buď do pokladne správcu, resp. na účet správcu.
6. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu v termíne do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dĺžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
7. Nájomca sa vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka, ak by nezaplatil nájomné, alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri vypovedaní nájmu.
8. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.03. ďalšieho roka a písomne toto odoslať nájomcovi.

## Čl. VI.
## Podmienky nájmu nájomných bytov

1. Byty v bytovom dome je možné užívať po dobu 30 rokov len v rámci nájomného vzťahu. Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý obytný dom minimálne 30 rokov (slovom tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na daný obytný dom.
2. Byty v bytovom dome je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len nájomcom) za podmienok určených VZN, ktoré schvaľuje MsZ v Hanušovciach nad Topľou.
3. Mesto Hanušovce nad Topľou ako prenajímateľ uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa Občianskeho zákonníka. V prípade, že bytový dom bude v správe právnickej osoby založenej mestom, za prenajímateľa bytu uzatvorí nájomnú zmluvu tento správca.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú : 1 rok počnúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, spravidla od 1. januára daného roka na celý kalendárny rok.
5. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak o to požiada a ak:
   a/ nájomca má trvalý pobyt na území mesta Hanušovce nad Topľou,
   b/ naďalej spĺňa podmienky nájomcu na pridelenie nájomného bytu
   c/ nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa
6. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvrorí.
7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
8. Nájomca je povinný bezodkladne náhlásiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu počtu tých osôb v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadostí a kritérií pre hodnotenie bytovej naliehavosti vplyv na pridelenie bytu.
9. Nájomná zmluva na užívanie bytu v bytovom dome môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, neprevyšujú 3-násobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne: pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

10. Žiadateľ, ani osoby, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti nesmú byť vlastníkom bytu, alebo RD, nie sú nájomcom iného nájomného bytu, nemajú uzatvorenú nájomnú zmluvu s bytovým družstvom a musia spĺňať aj ostatné podmienky stanovené platným VZN.

## Čl. VII.
## Zánik nájmu nájomného bytu

1. Nájomná zmluva zaniká:
   a) uplynutím doby nájmu, ak nájomná zmluva nebola opätovne predĺžená
   b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
   c) písomnou výpoveďou nájomcu, alebo výpoveďou zo strany prenajímateľa
2. Na návrh vlastníka alebo správcu nájomných bytov môže mesto vypovedať nájomnú zmluvu, ak sú splnené ustanovenia Občianskeho zákonníka, najmä ak nájomca:
   a) nespĺňa podmienky na pridelenie nájomného bytu
   b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä ak nezaplatil včas nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
   c) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek výstrahe prenajímateľa hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome
   d) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti opakovane porušuje pokojné bývanie ostatných nájomníkov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome
   e) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie
   f) ubytuje bez súhlasu vlastníka v byte iné osoby
   g) porušuje domový poriadok
3. Nájom bytu sa skončí aj uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu.

## Čl. VIII.
## Práva a povinnosti z nájmu nájomného bytu

**(A) Prenajímateľ:**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
3. Prenajímateľ sa zaväuje, že s nájomcom opakovane uzatvorí nájomnú zmluvu na nájom tohto bytu, ak nájomca bude naďalej spĺňať podmienky na pridelenie nájomného bytu podľa platného VZN a bude dodržiavať podmienky tejto zmluvy a Občianskeho zákonníka.

**(B) Nájomca**

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú v spoločnej domácnosti, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
6. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné združené poistenie domácnosti.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľom. V opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvej dispozíciu s bytom (výmena, prenechanie časti bytu, podnájom, prijatie ďalších osôb...) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný, v prípade že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.
10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratanný a v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.

## Čl. XI.
## Záverečné ustanovenia

1. Ak nie je v tejto zmluve výslovne uvedené niečo iné, riadia sa vzťahy účastníkov Občianskym zákonníkom a ostatnými platnými právnymi normami.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
3. Túto zmluvu možno meniť alebo doplniť len písomnými dodatkami podpísanými zástupcami oboch zmluvných strán.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých po 2 obdrží každá zo zmluvných strán.
5. Podpísaním tejto zmluvy zaniká platnosť predošlých zmlúv uzatvorených na nájom predmetnej nehnuteľnosti.
6. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Hanušovciach nad Topľou, dňa 24. októbra 2012

MESTO HANUŠOVCE NAD TOPĽOU

..... .....

**prenajímateľ** **nájomca**

**Príloha č. 2 k VZN č. 34/2005**

**Charakter bytov a stanovenie výšky nájomného v bytovom dome-22 b.j., Kláštorná 667/30, Hanušovce nad Topľou**

## Čl. 1.
## Charakter bytov v bytovom dome

1. V bytovom dome je 22 nájomných bytov.
2. V bytovom dome sú následovné typy bytov:
   - a/ 1 x 1-izbový bezbariérový byt s úžitkovou plochou 42,46 m2
   - b/ 6 x 1-izbový štandardný byt s úžitkovou plochou 33,92 m2
   - c/ 3 x 1-izbový štandardný byt s úžitkovou plochou 34,02 m2
   - d/ 8 x 2-izbový štandardný byt s úžitkovou plochou 48,63 m2
   - e/ 4 x 3-izbový štandardný byt s úžitkovou plochou 69,41 m2

## Čl. 2.
## Obstarávacia cena bytového domu

| | |
|---|---|
| - Ekostav (zhotoviteľ stavby) (ŠFRB-13.367.000,-Sk, MVaRR-5.729.000,-Sk, MVaRR-TV-2.256.000,-Sk, vlastné-1.030,-Sk) | 21.353.030,-Sk |
| - Projekt (Ing. Los-Chovanec) (proj.dokumentácia-480.000,-Sk,proj.dozor-19.000,-Sk) | 499.000,-Sk |
| - Stavebný dozor (p.Macko) | 150.000,-Sk |
| - Archeologický prieskum | 24.000,-Sk |
| - Prieskumné vrty | 28.350,-Sk |
| - Zameranie stavby | 12.495,-Sk |
| **S p o l u :** | **22.067.375,-Sk** |

Celková podlahová plocha bytov spolu je **1.014,72 m2** a teda v závislosti od obstarávacej ceny bytového domu predstavuje **obstarávací náklad pre výpočet ceny nájomného hodnotu 21.747,-Sk/m2.**

## Čl. 3.
## Cena nájomného pre jednotlivé byty platná od 1.12.2005.

| Typ bytu | počet | plocha v m2 | nájom(5%) ročne / mesačne | **nájom(3,6%) ročne / mesačne** |
|---|---|---|---|---|
| 1-izb(bezb.) | 1 ks | 42,46 | 46.154,-Sk / 3.846,-Sk | **33.246,-Sk / 2.770,-Sk** |
| 1-izbový | 6 ks | 33,92 | 36.871,-Sk / 3.072,-Sk | **26.559,-Sk / 2.213,-Sk** |
| 1-izbový | 3 ks | 34,02 | 36.979,-Sk / 3.081,-Sk | **26.637,-Sk / 2.219,-Sk** |
| 2-izbový | 8 ks | 48,63 | 52.860,-Sk / 4.405,-Sk | **38.077,-Sk / 3.173,-Sk** |
| 3-izbový | 4 ks | 69,41 | 75.448,-Sk / 6.287,-Sk | **54.348,-Sk / 4.529,-Sk** |
| **S p o l u :** | 22 ks | 1.014,72 | 1.103.000,-Sk / 91.916,-Sk (1.087,-Sk/m2 / 90,60Sk/m2) | **794.526,-Sk / 66.210,-Sk (783,-Sk/m2 / 65,-Sk/m2)** |