

## Nájomná zmluva č. ....

uzatvorená podľa §685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Fiľakovo č. 9/2015 o podmienkach a kritériách pridelovania nájomných bytov pre marginalizované komunity v meste Fiľakovo a spôsobe výpočtu nájomného

### o nájme bytu

medzi :

#### Prenajímateľom

ako aj vlastníkom : **Mesto Fiľakovo**

so sídlom Mestského úradu, Fiľakovo, Radničná 25, PSČ 986 01

zastúpené štatutárnym zástupcom :

Mgr. Attila Agócs PhD. - primátorom mesta

IČO : 316 075

DIČ : 2021115052 IČ DPH: neplatca DPH

Bankové spojenie : OTP Banka Slovensko a.s., pobočka Fiľakovo

Číslo účtu : 8174961/5200 (ďalej len *prenajímateľ*)

#### Správcom :

**Filbyt s.r.o.**

so sídlom Fiľakovo, 1. mája 11, PSČ 986 01

zastúpené štatutárnym zástupcom : Ing. Štefan Estergomi - konateľom

IČO : 36 636 916

DIČ : 2021995646 IČ DPH: SK2021995646

Bankové spojenie : VÚB, a.s., pobočka Fiľakovo

Číslo účtu : SK02 0200 0000 0019 5071 6859

(Správa vykonaná na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa .....)

(ďalej len *správca*)

a

#### Nájomcom :

..... rodné priezvisko .....- občan SR

nar..... rod.č.: .....

trvale bytom .....

a manželkou

..... rodné priezvisko .....- občianka SR

nar..... rod.č.: .....

trvale bytom .....

(ďalej len *nájomca*)

### Čl. I.

#### Preambula

1. Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu určeného pre marginalizované komunity v meste Fiľakovo, postaveného z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky vo forme nenávratného finančného príspevku v objeme 95 % oprávnených nákladov a z vlastných finančných zdrojov Mesta Fiľakovo v objeme 5% oprávnených nákladov a je uzatvorená v intenciách Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008.

## **Čl. II. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. .... na ..... poschodí/prízemí v bytovom dome súp.č. .... na ulici Železničnej číslo ..... v meste Fiľakovo (ďalej len *byt*), ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa a je zapísaný na Okresnom úrade Lučenec, katastrálny odbor na LV č. .... k.ú. Fiľakovo.
2. Bytový dom sa nachádza na pozemku registra C parc. CKN č. .... zastavané plochy a nádvoria o výmere ..... m<sup>2</sup>.
3. K predmetnému bytu patrí aj podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti .....
4. Byt pozostáva z 2 (dvoch) obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je vstupná chodba, kúpeľňa s WC a balkón.
5. Celková podlahová plocha bytu je ..... m<sup>2</sup>.
6. Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
7. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
8. Byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy, nemožno užívať na iné účely, ako na bývanie.

## **Čl. III. Doba nájmu**

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú v trvaní jedného roka od ..... do ..... s možnosťou predĺženia doby nájmu vždy na ďalší/ie .... rok/roky, pri splnení podmienok nájmu určených právnymi predpismi a nariadením mesta pre tento typ bytu postupne až po dobu 30-tich rokov.
2. K predĺženiu nájmu dôjde zo strany prenajímateľa len za podmienky, že nájomca počas dohodnutej doby nájmu riadne a včas uhradí nájomné a platby súvisiace so službami za užívanie bytu a za predpokladu, že dodržiava povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z domového poriadku.
3. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, musí písomne požiadať prenajímateľa bytu, najneskôr jeden mesiac pred uplynutím doby nájmu.

## **Čl. IV. Cena nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky zmluvy ustanovuje osobitný predpis, ktorým je Opatrenie MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008.
2. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a správcovi preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

3. Nájomné v sume ..... EUR mesačne je určené v zmysle bodu 1 tohto článku v nadväznosti na VZN Mesta Fiľakovo č. .../2015 o podmienkach a kritériách pridelovania nájomných bytov pre marginalizované komunity v meste Fiľakovo a spôsobe výpočtu nájomného.
4. Nájomné je nájomca povinný platiť Mestu Fiľakovo bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa pod VS ..... a to mesačne dopredu v termíne do 25. dňa kalendárneho mesiaca. Pri platbe nájomca uvedie, za ktorý mesiac platbu uhradza.
5. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v sume ..... EUR mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Tieto zálohové platby je nájomca povinný platiť na účet správcu bytového domu Filbyt s.r.o. Fiľakovo a to mesačne dopredu v termíne do 25. dňa kalendárneho mesiaca. Pri platbe nájomca uvedie, za ktorý mesiac platbu uhradza.
6. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva raz ročne za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomca je povinný uhradiť správcovi prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku oznámená. Obdobne sa postupuje aj v prípade preplatku, vtedy správca je povinný uhradiť nájomcovi preplatok do 15 dní od doručenia vyúčtovania.
7. Presný spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je špecifikovaný v Evidenčnom liste výpočtu nájomného, čo tvorí prílohu k tejto zmluve.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania. Výšku tohto poplatku určuje ust. §4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.
9. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.
10. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Pri znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list.
11. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájmu, správca výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu. Výšku platby za plnenia poskytované s užívaním bytu správca každoročne prehodnotí a upraví na základe vyúčtovania za predchádzajúci rok. Prenajímateľ a správca sa zaväzujú, že oznámia nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.

## Čl. V.

### 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 ust. OZ a VZN Mesta Fiľakovo č. .../2015 o podmienkach a kritériách pridelovania nájomných bytov pre marginalizované komunity v meste Fiľakovo a spôsobe výpočtu nájomného.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.

4. Ak prenajíateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajíateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
5. Prenajíateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu len so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajíateľ vykonáva také stavebné úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis (t. č. vládne nariadenie 87/1995/ Z. z.).
7. Nájomca je povinný udržiavať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
8. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajíateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
10. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajíateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
11. Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a na jeho príslušenstve bez písomného súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady.
12. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z platných právnych predpisov, zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajíateľovi za všetky škody, ktoré prenajíateľovi dôsledkom porušenia povinnosti nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajíateľovi uložené.
13. Nájomca môže po uzatvorení nájomnej zmluvy poistiť zariadenia umiestnené v prenajatom byte proti prípadným škodám vzniknutým živelnou pohromou alebo jeho činnosťou. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi každú nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré by spôsobili škodu na majetku prenajíateľa.
14. Nájomca nemá voči prenajíateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
15. Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami domu s výnimkou prípadov, kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.
16. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v bytovom dome upratanie spoločných častí a spoločných zariadení domu.
17. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k bytovému domu.
18. Nájomca je povinný umožniť povereným kontrolným a revíznym zamestnancom prenajíateľa vstup do prenajatého bytu za účelom overenia jeho technického stavu a spôsobu jeho užívania. Neumožnenie vstupu do bytu je dôvodom na výpoveď z nájmu

## **Čl. VI. Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájom bytu sa skončí tiež uplynutím doby na ktorú bol dojednaný.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka mimo iné aj, ak:
  - 4.1 nájomca 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,
  - 4.2 nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do stanoveného termínu, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - 4.3 nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
5. Nájomca sa zaväzuje 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 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 písomného 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. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

## **Čl. VI. Osobitné dojednania**

1. Nájomca sa zaväzuje, že dňom podpísania tejto zmluvy o nájme mestského bytu, uzavrie zmluvu o poskytnutí služieb spojených s prenájomom bytu a zmluvu o výkone správy so správcom bytového domu Filbyť s.r.o., Fiľakovo.
2. Prenajímateľ má právo prekontrolovať stav bytu a dodržanie tejto nájomnej zmluvy. Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných častí a zariadení je dôvodom na výpoveď z nájmu.
3. Podpísaní účastníci tejto zmluvy vyhlasujeme, že podpísaním tejto zmluvy výslovne udeľujeme súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov v zmysle ustanovenia § 11 zákona čísla 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov.

## **Čl. VII. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami s tým, že právne vzťahy zmluvných strán sa podľa ich dohody riadia pravidlami dohodnutými od .....
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

3. Práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy neprechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
4. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) exemplároch, z toho 2 ks obdrží prenajímateľ a po jednom pre nájomcu a jedno pre správcu Filbyt s.r.o. Fiľakovo.
5. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou podpísaného písomného a očíslovaného dodatku.
6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vo Fiľakove dňa ..... 2015

Za prenajímateľa:

Za správcu :

Za nájomcu:

.....  
Mgr. Attila Agócs PhD.  
primátor  
Mesta Fiľakovo

.....  
Ing. Štefan Estergomi  
konateľ  
Filbyt s.r.o., Fiľakovo

.....  
X X X X X X X X X X  
a manželka

.....  
X X X X X X X X X X