ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obchodné meno:	**DOMBYT Čadca**
Sídlo:	U Kyzka 751, 022 04 Čadca
IČO:	35 658 312
Zapísaný:	Okresný úrad Čadca, číslo živnostenského registra: 502-8797
Zastúpený:	PhDr. Juraj Kantorík, riaditeľ
Bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s., pobočka Čadca, IBAN: SK84 0200 0000 0000 1193 6322 BIC: SUBASKBX

(ďalej len ako ***„prenajímateľ“*** v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Roman Arendárik**

(ďalej len ako ***„nájomca“*** v príslušnom gramatickom tvare)

Zmluvné strany sa dohodli na tomto znení nájomnej zmluvy uzavretej podľa ustanovenia § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

*(ďalej len **„zmluva“** v príslušnom gramatickom tvare):*

I.
Predmet nájmu

DOMBYT Čadca je príspevkovou organizáciou Mesta Čadca, Námestie slobody č. 30, 022 01 Čadca, IČO: 00 313 971, ktorá spravuje mestské nájomné byty.
DOMBYT Čadca je oprávnený ako prenajímateľ bytového domu v Čadci, na ul. Okružnej, súpisné číslo 148, zapísaný na liste vlastníctva číslo 13761 stojaci na pozemku parc. č. KN-C 3343/22 v k.ú. Čadca prenechať nájomcovi do užívania byt č. 11B. v uvedenom bytovom dome, byt je kategórie 1.

II.
Charakteristika bytu

Byt č. 11B. sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží bytového domu 148 na ul. Okružnej v Čadci.
Byt je prístupný zo spoločnej chodby, ktorá je súčasťou spoločného schodiska a je komunikačne napojená na spoločný osobný výťah. Byt je ohraničený vstupnými dverami, priečkami od vedľajšieho bytu.
Celková výmera podlahovej plochy bytu je 31,25 m2. Byt má 1 obytnú miestnosť. Príslušenstvo bytu tvorí predsieň, kuchyňa, kúpelňa, WC, pivnica. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou, sporákom. Byt je vykurovaný Mestskou teplárenskou spoločnosťou, a.s., Čadca.
Byt je v stave spôsobilom na užívanie a prenajímateľ sa zaväzuje ho v takom stave udržiavať po celý čas nájmu.

III.
Doba nájmu

Nájom bytu vzniká dňom 01.06.2020. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to do 31.05.2023 s právom nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu na dobu určitú, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a ust. § 711 OZ.

IV.
Platenie nájomného a záloh za služby

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie bytu špecifikovaného v článku II. tejto zmluvy je nájomca povinný uhrádzať mesačne vopred.
2. Nájomca sa zaväzuje spoločne s nájomným uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním bytu, ktoré pozostávajú z úhrad nákladov na:
- dodávka tepla, ohrev TÚV
- dodávka vodné a stočné
- osvetlenie, upratovanie v spoločných priestoroch v dome
- ostatné služby.

Podrobný rozpis výšky nájomného obsahuje mesačný predpis nájmu a zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ktorý tvorí nedeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu spolu mesačne vopred na účet prenajímateľa vedený vo VÚB a.s. Čadca, číslo účtu SK84 0200 0000 0000 1193 6322.
Nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu sa nájomca zaväzuje uhrádzať do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
Pri platbe poštovou poukážkou nájomca uvedie, za ktorý mesiac platbu uhrádza.
4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybaveniu bytu novými predmetmi, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých poskytovateľov služieb uskutočnenému v súlade s cenovými predpismi.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile, za každý deň omeškania pri omeškaní s platením platieb nájomného a záloh za poskytovanie služieb, najmenej všaj 0,83 € za každý aj začatý mesiac omeškania v súlade s ust. § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6. Pri zmene okolností pri výpočte zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, alebo výšky nájomného, prenajímateľ tieto uskutoční od 1. dňa nasledujúceho mesiaca (roka) ako sa premietli do dohody s poskytovateľom služieb.
Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť zmenu výšky záloh a výšky nájomného písomne bez zbytočného odkladu po vzniku nových podmienok.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje uskutočniť ročné zúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu najneskôr do 31.05. Prenajímateľ uhradí nájomcovi preplatok z vyúčtovania do 30. 06. na účet nájomcu, alebo iným dohodnutým spôsobom.
8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok z vyúčtovania do 14 dní od jeho doručenia.
Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s vrátením peňažného plnenia z vyúčtovania uhradí druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 5 % ročne.
9.Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného uvedeného v bode 1 tohto článku je prenajímateľ oprávnený ročne upraviť počas doby trvania nájmu v závislosti od výšky kladného inflačného koeficientu meraného indexom spotrebiteľských cien zverejneného Štatistickým úradom SR za príslušný kalendárny rok, a to jednostranne na základe oznámenia nájomcovi, pričom účinky takto upraveného nájomného nastávajú začiatkom kalendárneho roka, v ktorom bolo oznámenie doručené. Výška nájmu za daný kalendárny rok sa v takom prípade zvýši o výšku predmetného inflačného koeficientu.

V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať poskytované plnenia služieb súvisiacich s užívaním bytu. Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok, s ktorým bol riadne oboznámený pri podpise zmluvy. Zaväzuje sa vykonávať svoje práva tak, aby nerušil ostatných nájomcov bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy a údržbu bytu na svoje náklady. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré je povinný odstrániť prenajímateľ bez zbytočného odkladu po ich oznámení, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady.
5. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nesmie byt užívať na iný účel ako je dohodnutý v nájomnej zmluve.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte bývajúcich osôb, alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu do 1 mesiaca od vzniku zmeny (v prípade úmrtia predložiť úmrtný list).
7. Pobyt osôb prechodne sa zdržujúcich v byte v časovom rozsahu presahujúcom 1 mesiac je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 1 mesiaca odo dňa vzniku tejto skutočnosti.
8. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívania bytu aj právo užívať spoločné priestory, zariadenia domu, ako aj právo požívať služby spojené s užívaním bytu.
9. Držanie a chov zvierat (psov, mačiek) je dovolené len pri dodržaní domového poriadku.
O držaní zvierat oboznámi nájomca ihneď prenajímateľa.

10. Nájomca sa zaväzuje a je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte a v dome sám alebo tí, ktorí s ním byt užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady a požadovať od nájomcu náhradu škody.
11. Nájomca je povinný sprístupniť byt zamestnancovi prenajímateľa, alebo ním poverenej osobe za účelom:
- obhliadky celkového stavu bytu
- opráv a údržby spoločných rozvodov
- odpisu stavu spotreby studenej a teplej vody
- odpisu spotreby tepla
12. Nájomca sa zaväzuje, že uzatvorí poistenie bytu a domácnosti v nájomnom byte.
Doklad o poistení doručí správcovi Dombyt Čadca do 1 mesiaca po uzatvorení nájomnej zmluvy.
13. Montáž paraboly za účelom satelitného príjmu na balkóne a fasáde je prísne zakázaný a bude považovaný za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.
14. Pokiaľ nájomca v dobe uzatvorenia novej nájomnej zmluvy má u prenajímateľa DOMBYT Čadca dlh na nájomnom a na platbách za služby spojené s užívaním bytu, nová nájomná zmluva môže byť uzatvorená až po uhradení dlžnej sumy.

VI.
Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou zo strany prenajímateľa sa považuje najmä:

a./ ak nájomca nezaplatil nájomné, alebo zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, resp. neuhradil nedoplatok na ročnom vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu v dohodnutej lehote podľa článku IV. bod 8.,
b./ ak nájomca nedodržal povinnosti vyplývajúce z ustanovení článku V. odstavec 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13 tejto zmluvy,
c./ ak nájomca, alebo tí, ktorí s ním žijú trvale v domácnosti opakovane obmedzujú výkon práv ostatných nájomcov,
d./ ak nájomca, alebo tí, ktorí s ním žijú trvale v domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome,
e./ ak nájomca, alebo tí, ktorí s ním trvale žijú v domácnosti, vykonávajú stavebné úpravy, alebo podstatné zmeny v byte, resp. spoločných priestoroch, bez predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu a písomného súhlasu prenajímateľa,
f./ ak nájomca hrubo porušuje domový poriadok a ohrozuje bezpečnosť v bytovom dome,
g./ ak si nájomca zruší trvalý pobyt v meste Čadca počas trvania nájomnej zmluvy.

VII.
Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím doby nájmu sa môže nájom bytu skončiť dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane .
4. Prenajímateľ môže dať nájomcovi výpoveď z dôvodov uvedených v § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka. Dohodnutá výpovedná lehota sa vzťahuje aj na výpoveď danú prenajímateľom.
5. Ak nájomca neuhradí po dobu 3 mesiacov nájom a služby spojené s užívaním bytu aj napriek upomienke, aby uvedenú sumu uhradil má prenajímateľ právo požiadať nájomcu,

aby nájomný byt odovzdal prenajímateľovi. Pokiaľ nájomca uvedený byt neodovzdá dobrovoľne, prenajímateľ podá návrh na vypratanie bytu na náklady nájomcu.
6. Nájomcovi vzniká povinnosť po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, časový rozsah nájmu a riadne vykonávanie údržby a opráv, na ktoré musel vykonať na svoje náklady. O odovzdaní bytu prenajímateľovi sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedie stav bytu v čase jeho odovzdania s uvedení vád, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebenia bytu a nedodržiavania povinnosti riadnej údržby a opráv bytu.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi oznámiť novú adresu, kde bude možné zastihnúť nájomcu.

VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden rovnopis a nájomca obdrží jeden rovnopis.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa ako povinnej osoby.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa uskutočnia vo forme písomného dodatku k nej.
4. Práva a povinnosti v tejto zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a inými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
5. V súlade s ust. § 7 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov dávam ako nájomca týmto prenajímateľovi súhlas k spracovaniu mojich osobných údajov v rozsahu – mena, priezviska, rod. čísla, adresy, údajov o platbách, výške nedoplatkov a preplatkov, počtu osôb v byte, v súvislosti so správou bytu a to po celú dobu výkonu správy bytu a po skončení výkonu správy až do odvolania.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzatvorená v tiesni ani pod nátlakom, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Čadci, dňa 02.06.2020

....
prenajímateľ nájomca