ZML U V A O NÁJM E BYT U Č. :19-12-2016

uzavretá podľa § 663 a nasl., § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. l.
Zmluvné stranv

l. **Prenajímateľ :** Stredisko sociálnej starostlivosti
-so sídlom: Vl. Clementisa 51, Trnava, 917 Ol
-zastúpenie: JUDr. Vlastimil Očenáš -riaditeľ
IČO : 17639760
Bankové spojenie: VÚB banka a.s.,
Číslo účtu -IBAN: SK 2602000000000064833212
ďalej len "prenajímatel'"

2. **Nájomca:** meno a priezvisko: **Andrea Lattáková**
dátum naroden ia : "
trvalý pobyt :

uzatvárajú na základe súhlasu mesta Trnava Zn .: **OS-923-10349/2016-Blž** z dňa **29.02.2016** (príloha č.l tejto zmluvy) v súl ade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Trnava č. 378 o nakladaní s nájornnými bytmi vo vlastníctve Mesta Trnava v zneni Všeobecne záväzného nariadenia mesta Trnava č. 406 a č. 428 (ďalej len "VZN č. 378/2011") a Príkazom primátora č. 11/2014 túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. II.
Predmet zmluvy

l . Mesto Trnava je podľa vyp1su Okresného úradu Trnava, katastrálneho odboru vlastníkom bytového domu Nájomné byty pre mladé rodiny a ŤZP nachádzajúceho sa n a u l. Veterná č.l8/C-F v Trnave, katastrálne územie Trnava, na liste vlastníctva č. 5000, parcela č. 5292/189, súpisné č. 7336.

2. Prenajímateľ – Stredisko sociálnej starostlivosti ako príspevková organizácia mesta Trnava je na základe Zmluvy o zverení majetku do správy zo dňa 17.januára 2005 správcom bytového domu uvedeného v ods. 1 a je oprávnený v súlade so Zriaďovacou listinou schválenou Mestským zastupite ľstvom mesta Trnava uznesením č. l S zo dňa 16. februára 1993 v znení neskorších zmien prenajímať byty v predmetnom bytovom dome.

3. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania **byt** č. 2, nachádzajúci sa **na prízemí ,** v bytovom dome na **Veternej ul. č. 18/** C a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za pl nenia poskytované s užívaním bytu podľa čl. IV tejto zm l uvy. Príslušenstvo bytu je uvedené v Protokole o prevzatí bytu , ktorý j e príloha č. 2 tejto zmluvy.

4. Byt pozostáva zo vstupnej chodby, l izby, kúpeľne, WC, kuchyne (ďalej len "byt"). Súčasťou bytu je aj **skladovací box č. 2,** ktorý sa nachádza v suteréne budovy.

5. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu.

6. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívaniaschopnom stave, o čom zmluvné strany spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

Čl. [Il.
Doba nájmu

l. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.03.2016 do 28.02.2019 . Doba nájmu predmetného bytu sa môže opakovane predĺžit'. Podmienky predĺženia platnosti nájomnej zmluvy upravuje čl. ll VZN č. 378/20ll.

2. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

3. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Čl. IV.
Nájomné a úhradv za služby

l. Dňom začatia plynutia doby nájmu uvedeného v čl. III. ods. l tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhrada za plnenia poskytované s užívanim bytu je zálohovou platbou.

2. Nájomné je určené podľa VZN č. 378/2011. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu. ktorý tvori prílohu č. 3 tejto zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie bytu nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu takto :

a/ nájomné v sume 118,05 eura mesačne

b/ úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v sume 61,95 eura mesačne

CELKOVÁ VÝŠKA ÚHRADY za užívanie bytu je 180,00 eur mesačne

Bližšia špecifikácia nájomného a zálohových platieb úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je uvedená v Evidenčnom liste.

4. Splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 5. dňa bežného mesiaca. Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za prvý mesiac nájmu je nájomca povinný uhradiť pred podpisom tejto zm luvy, čo nájomca preukazuje dokladom o zaplatení, ktoré vystaví zamestnanec pokladne u prenajímateľa.

5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet úhrady za užívanie bytu, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného i mesačnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu alebo kvality poskytovaných služieb. Úpravu úhrady za užívanie bytu vykoná prenajímateľ formou vystavenia nového Evidenčného listu , ktorý doručí nájomcovi pred termínom účinnosti úpravy.

6. Výšku nájomného a výšku mesačnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 5 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

7. Prenajímateľ doručí ročné vyúčtovanie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomcovi do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania dodávateľmi služieb prenajímatel'ovi. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní od doručenia vyúčtovania pre obe strany, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej strane úrok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

8. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každ)' deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

Čl. V.
Finančná zábezpeka

l. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímatel'ovi finančnú zábezpeku pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy vo výške trojmesačnej platby nájomného za predmetný byt, ktorou bude zabezpečovať spl nenie svojich Zá\'äzkov, ktoré mu \'Zniknú, alebo môžu vzniknúť voči prenajímatel'ovi v súvislosti s touto zmluvou.

2. Výška **zábezpeky je v sume 354,15 eura. Zábezpeka bola zaplatená dňa 04.03.2013**

3. Zábezpeka bude poskytnutá na dobu do splnenia všetkých záväzkov, ktoré vzniknú pre nájomcu voči prenajímateľovi v súvislosti s touto zmluvou.

4. Prenajímatel'je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na:
   a) úhradu za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu,
   b) úhradu za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
   c) úhradu za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu a splatnú pohľadávku v rámci ročného vyúčtovania za nájom bytu.

5. V prípade. ak v súvislosti s touto zmluvou bude začatý akýkoľvek súdny spor, bude zábezpeka ponechaná prenajímateľovi až do právoplatného ukončenia tohto sporu ako zábezpeka za prípadné splnenie záväzku nájomcu voči prenajímatel'ovi, ktoré môže byt' nájomca povinný uhradiť ako výsledok súdneho sporu.

6. Zábezpeka resp. jej zvyšná časť budú vrátené nájomcovi do dvoch mesiacov od ukončenia nájomného vzťahu, resp. do dvoch mesiacov od vyrovnania všetkých 7ává7..kov nájomcu voči prenajímatel'ovi vzniknutých v súvislosti s touto zmluvou v prípade, ak záväzky nájomcu voči prenajímateľovi trvajú aj po ukončení zmluvného vzťahu. To neplatí v prípade, ak zábezpeka resp. jej zvyšná časť bude ponechaná u prenajímatel'a v súlade s odsekom 5 tohto článku zmluvy alebo ak bola v celom rozsahu spotrebovaná.

Čl. VI.
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 11 VZN č. 378/2011 predlžená.

2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

3. Nájom bytu zaniká písomnou výpoveďou nájomcu. pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.

4. Nájom bytu zaniká písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
   a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace;
   b) alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome;
   využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie;
   c) alebo ten kto je členom jeho domácnosti sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov. ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;
   d) bez súhlasu mesta Trnava. v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavaj ú návštevy kratšie ako 15 dní).
   e) nájomca a všetky osoby s ním bývajúce sa neprihlásia do jedného mesiaca od uzatvorenia nájomnej zmluvy na trvalý pobyt v meste Trnava:

5. Nájom bytu sa skončí uplynutím 3 mesačnej výpovednej lehoty. ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

6. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda v súlade s § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

7. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu bytu zrušiť s dodávateľom elektrickej energie zmluvu o dodávke elektrickej energie k predmetnému bytu a v prípade nezaplatených úhrad za odber elektrickej energie v predmetnom byte v deň skončenia nájmu bytu uhradiť tieto záväzky dodávateľovi elektrickej energie.

Čl. VII.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte. súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.

3. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia. Nájomca oznamuje prenajímateľovi počet osôb tvoriacich domácnosť nájomcu pri vzniku nájmu a bezodkladne pri zmene počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený v Evidenčnom liste.

4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájonmíkom nerušený výkon ich práv.

5. Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ktoré spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu .

6. Nájomca sa zaväzuje , že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písonmého súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad. Realizácia týchto úprav je luubým pomšením povitmostí vyplývajúcich z nájmu bytu a dôvodom na výpoveď prenajímateľom podl'a Čl. VI. ods. 4, písm. c) tejto zmluvy.

7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

8. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

9. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmenu bytu, prenechanie časti bytu , podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písonmého súhlasu prenajímateľa.

l O. Nájomca je povinný v prípade, že dôjde k zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájonmého a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmena počtu členov domácnosti, túto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

Il. Nájomca je povinný Wložniť prístup zodpovedného zamestnanca prenajímateľa do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

12. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zároveň je povinný uhradiť nájomné, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a nedoplatok z ročného vyúčtovania nájmu bytu na základe ročného vyúčtovania podľa Čl. IV. ods. 7.

13. Nájomca sa zaväzuje, že on sám. ako i osoby , ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti , budú dodržiavať Prevádzkový poriadok vydaný prenajímateľom.

14. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zab<::L.pečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

15. Nájomca dňom podpisu tejto zmluvy berie na vedomie , že dodávku elektrickej energie v prenajatom byte poskytuje dodávateľ elektrickej energie, ktorý s nájomcom uzatvorí zmluvu o dodávke elektrickej energie na základe súhlasu vlastníka nehnuteľnosti. Po ukončení platnosti nájonmej zmluvy nájomca povitm)' odhlásiť sa z odberu elektrickej energie najneskôr do 15 dní od ukončenia platnosti nájomnej zmluvy. V prípade , ak si nájomca nesplní povinnosť vyplývajúcu z tohto ustanovenia , je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu prenajímateľovi vo výške trojmesačného nájomného určeného v platnom Evidenčnom liste v čase skončenia platnosti nájomnej zmluvy.

Čl. VTil.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. 1\ájomca súhlasí, že písomná dokumentácia odosielaná prostredníctvom poštového podniku súvislosti s nájomným vzťahom prenajímateľa a nájomcu odoslaná prenajímateľom nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo na adresu písomne oznámenú prenajímateľovi, bude považovaná za doručenú dňom prevzatia alebo dňom nasledujúcim po dni vrátenia zásielky prenajímateľovi.

2. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania t:.mluvy zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webovom sídle Strediska sociálnej starostlivosti, ktorým je internetová stránka Strediska sociálnej starostlivosti.

3. Táto zmluva bola zverejnená dňa ..... na stránke www.sss.trnava.sk

4. Kľúče od predmetného bytu odovzdá prenajímateľ nájomcovi v deň predloženia dokladu o zaplatení finančnej zábezpeky podľa čl. V. tejto zm luvy a týmto dňom je nájomca i ostatní členovia jeho domácnosti oprávnení vstupovať do bytu ako jeho užívatelia.

5. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.

6. Nájomca je povinný okrem povinností stanovených v tejto zmluve plniť i povinnosti vyplývajúce z VZN č. 378/2011.

7. Nájomná zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, jedno vyhotovenie pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.

8. 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 Trnave, di'ía 17.03.2016

nájomca
Andrea Lattáková

Prílohy:
1. Súhlas mesta Trnava
2. Protokol o prevzatí bytu
3. Evidenčný list bytu