ZMLUVA O NÁJME BYTU č. : 11 – 02 – 2016

uzavretá podľa § 663 a nasl., § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 2 zákona č. 189/92 Zb.

Čl. I.
Zmluvné strany

1. **Prenajímateľ**:
   -so sídlom :
   -zastúpenie :

   Stredisko sociálnej starostlivosti
   Vl. Clementisa 51, Trnava, 917 01
   JUDr. Vlastimil Očenáš – riaditeľ
   IČO : ....17639760....
   Bankové spojenie : VÚB Trnava, č. ú.:
   IBAN SK 26 0200 0000 0000 64833212

   ďalej len „prenajímateľ"

2. **Nájomca**:

   meno a priezvisko : **Anna Daňková**
   dátum narodenia.:
   bytom :

   ďalej len „nájomca"

uzatvárajú zmluvu o nájme malometrážneho bytu na základe odporučenia v Komisii bytovej MZ mesta Trnava z dňa 28.09.2015 a odporúčania v pracovnej skupine z dňa 29.01.2016 a Súhlasu Mesta Trnava z dňa : 03.03.2016..... číslo : ..OS-2526-12967/16/Sk (príloha č. 1 tejto zmluvy)

Čl. II.
Predmet zmluvy

1. Mesto Trnava je podľa výpisu Okresného úradu Trnava, katastrálneho odboru vlastníkom bytového domu Malometrážne byty nachádzajúceho sa na ul. Vl. Clementisa č.51, v Trnave, katastrálne územie Trnava, na liste vlastníctva č. 5000, parcela č. 5671/87, súpisné č. 6483.

2. Prenajímateľ – Stredisko sociálnej starostlivosti ako príspevková organizácia mesta Trnava je na základe Zriaďovacej listiny schválenej Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava uznesením č.15 zo dňa 16. februára 1993 v znení neskorších zmien, správca Malometrážnych bytov na ul. Vl. Clementisa č.51 (ďalej len „MB").

3. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania **byt č. 179/V. časť,** nachádzajúci sa na **1 poschodí,** obytného domu MB. Prenajímaný byt je byt osobitného určenia podľa § 2 zákona č.189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov.

4. Byt č. 179/V. časť (ďalej len „byt") pozostáva z predsiene , kuchyne, 1 izby , kúpeľne, WC, balkóna ,zo šatníka. Súčasťou bytu je pivnica (skladovací box) č. ...**179**....

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

6. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívaniaschopnom stave. Opis bytu a jeho príslušenstva je zapísaný v Protokole o prevzatí bytu, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy.

Čl. III.
Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká ..**11.04.2016**.... a uzatvára sa na dobu **neurčitú.**

Čl. IV.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

2. Nájomné za užívanie bytu je **34,18** € mesačne.

3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „preddavky plnenia“) určí nájomcovi prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok. V roku ....**2016**.... je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky plnenia v celkovej výške **75,82** €
   Preddavky plnenia sú uvedené v Evidenčnom liste nájomníka.
   Platba spolu za nájom a preddavky plnenia : **110,00 €** mesačne.

4. Nájomné spolu s preddavkami plnenia je nájomca povinný platiť mesačne pozadu, a to do 5. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ako sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu; to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia vybavenia bytu za nové.

7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte).

8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, podľa vystaveného Evidenčného listu prenajímateľom.

9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie preddavkov plnenia za kalendárny rok poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.

10. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

11. Nájomca súhlasí, že písomná dokumentácia odosielaná prostredníctvom poštového podniku v súvislosti s nájomným vzťahom 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.

Čl. V.
Práva a povinnosti z nájmu

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. Zmluvné strany spíšu pri odovzdaní bytu Protokol o prevzatí bytu, v ktorom sa opíše stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.

2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostaným nájomcom výkon ich práv.

4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv v byte a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

8. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

9. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. (§ 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka)

10. Nájomca má právo na výmenu bytu iba na základe súhlasu prenajímateľa a musí mať písomnú formu.

11. Nájomca môže byt, alebo časť bytu prenechať do podnájmu inej osobe len s písomným súhlasom Mestského úradu, na základe ktorého uzatvorí nájomca zmluvu o podnájme.

12. Nájomca je povinný oboznámiť sa a dodržiavať ustanovenia Prevádzkového poriadku pre MB, ktorý je umiestnený vo vestibule MB na viditeľnom mieste.

13. 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 jeho žiadosti a na vlastné náklady len za predpokladu, že predchádzajúci nájomca bytu ukončil odber elektrickej energie na odbernom mieste prislúchajúcom k bytu a zrušil zmluvu o dodávke elektrickej energie, alebo dodávateľ elektrickej energie vypovie z predchádzajúcim nájomcom zmluvu o dodávke elektrickej energie k predmetnému miestu.

Čl. VI.
Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.

2. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.

3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka.

4. 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.

5. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu Protokol o odovzdaní bytu, v ktorom sa opíše stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

6. 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.

7. Nájomca nemá právo na náhradné ubytovanie pri skočení nájmu bytu.

8. Nájomca sa zaväzuje v prípade nesplnenia si povinností uvedených v ods.6. tohto článku ani do piatich dní od skončenia nájmu bytu, zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume trojnásobku mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s nájmom platného k 1. januáru kalendárneho roku, v ktorom sa nájomný vzťah medzi nájomcom a prenajímateľom skončil a to do 10 dní od skončenia predmetného nájmu.

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvy zmluvnými stranami. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webovom sídle Strediska sociálnej starostlivosti, ktorým je internetová stránka Strediska sociálnej starostlivosti www.sss.trnava.sk . Táto zmluva bola zverejnená dňa - 8 APR. 2016

2. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán; ustanovenia článku IV. ods. 6,7 a 8 tým nie sú dotknuté.

3. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Pri prenajímaní bytu sa postupuje v zmysle Zásad nakladania s Malometrážnymi bytmi na ul. Vl. Clementisa č.51, Trnava vo vlastníctve mesta Trnava, schválené uznesením MZ Mesta Trnava č. 182/2007.

4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

5. 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 .....08.04.2016.....

Stredisko sociálnej starostlivosti

[redacted]

prenajímateľ
JUDr. Vlastimil Očenáš – riaditeľ

[redacted]

nájomca
Anna Daňková

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