

Zmluva o nájme bytu

č. 400/2022

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Sered'**
štatutárny orgán: Ing. Martin Tomčányi, primátor mesta
sídlo: Sered', Námestie republiky 1176/10
IČO: 306169
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu : 5017058674/0900
IBAN: SK79 0900 0000 0050 1705 8674

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno, priezvisko: **Marián Benko**
Dátum narodenia:
trvalé bydlisko: Garbiarska 51/54, Sered'
(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. 2

Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu súpisné číslo **4473** postaveného na parcele číslo: **733/19** v k.ú. Sered' zapísaného Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. **591**.
- 2.2 Prenajímateľ – prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo: **203** určený na účely nájomného bývania nachádzajúci sa na **2.** nadzemnom podlaží bytového domu určenom na nájomné bývanie, súpisné číslo: **4473**, orient. číslo: **23D** v Seredi na Dolnomajerskej ul.
- 2.3 Prenajímaný byt pozostáva z 1 izby a príslušenstva. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a balkón. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 33,25m².
- 2.4 Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, opis príslušenstva je uvedený v zápise o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (príloha č. 1).

Čl. 3

Doba nájmu

- 3.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** a nájomný vzťah vzniká dňom: **01.05.2022** a končí dňom: **30.04.2025**.
- 3.2 Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt uvedený v čl. 2 tejto zmluvy len v prípade, že v predchádzajúcom období nájomca, alebo osoby oprávnené

užívať byt, neporušovali Domový poriadok a splnenia podmienok zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a všeobecne záväzného nariadenia mesta Sered' o podmienkach prenajímania nájomných bytov na účel sociálneho bývania v meste Sered'.

Čl. 4

Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 4.1 Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v čl. 2 tejto nájomnej zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 4.2 Práva a povinnosti zmluvných strán upravujú ustanovenia § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.
- 4.3 Nájomca bytu je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- 4.4 Nájomca bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi a zástupcom správcu bytov a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
- 4.5 Nájomca je povinný udržiavať byt tak, aby nedošlo k poškodeniu stavu bytu a jeho vybavenia. Nie je oprávnený vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.6 Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v článku 2, užívať len na bývanie.
- 4.7 Nájomca nie je oprávnený prenechať nájomný byt ani jeho časť do podnájmu tretej osobe.

Čl. 5

Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

- 5.1 Mesačné nájomné je stanovené v sume 66,50€ (slovom: šesťdesiatšesť+50/100 Eur) a mesačné zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sú stanovené v sume 88,27€ (slovom: osemdesiatosem+27/100Eur). Mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, nájomca platí do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca v prospech Našej domovej správy s r.o. Sered', Legionárska 1127, 926 01 Sered', ktorá vykonáva správu bytov – ďalej len „správca bytov“.
- 5.2 Celková výška preddavkov za jednotlivé služby spojené s užívaním bytu sa zúčtuje vždy za kalendárny rok do 100 dní od zistenia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia.
- 5.3 Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
Prípadný preplatok je správca bytov povinný odoslať do 15 dní od zúčtovania na meno nájomcu.
- 5.4 Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, prípadne cenových orgánov a podľa spotreby v predchádzajúcom období.
- 5.5 Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania.

Čl. 6

Finančná zábezpeka

- 6.1 Finančná zábezpeka predstavuje čiastku 464,31€ slovom: (štyristošesťdesiatštyri+31/100 Eur)
- 6.2 Finančná zábezpeka v čiastke 464,31€ slovom: (štyristošesťdesiatštyri+31/100 Eur) bola vložená nájomcom na účet prenajímateľa už pri predchádzajúcich nájomných vzťahov a ostáva na účte naďalej vložená.
- 6.3 Finančná zábezpeka vložená na účet prenajímateľa je určená na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a na úhradu nákladov na odstránenie prípadnej spôsobenej škody.
- 6.4 Po ukončení nájmu v zmysle tejto zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky do 15 dní odo dňa odovzdania bytu. Nájomca nemá nárok na úrok plynúci z uloženia finančnej zábezpeky.
- 6.5 Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky je suma finančnej zábezpeky vložená nájomcom pri podpísaní zmluvy znížená o prípadné nedoplatky nájomcu a náklady na odstránenie prípadnej škody spôsobenej nájomcom.

Čl. 7

Zánik nájmu a povinnosti pri skončení nájmu

Nájom bytu zaniká:

- 7.1 Uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. 3 tejto nájomnej zmluvy.
- 7.2 Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
- 7.3 Písomnou výpoveďou nájomcu i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac. Začína plynúť prvým dňom a končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
- 7.4 Písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade ak:
 - a/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b/ nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome
 - c/ nájomca alebo ten kto s nájomcom býva využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - d/ nespĺňa podmienky zákona NR SR č. 443/2010 Z. z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a všeobecne záväzného nariadenia o podmienkach prenájmania nájomných bytov na účel sociálneho bývania v meste Sereď.
 - e/ príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka .

Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

- 7.5 V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať byt uvedený v čl. 2 tejto nájomnej zmluvy prenajímateľovi v stave, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca v takomto stave byt neodovzdá, je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorú poškodením bytu spôsobil.
- 7.6 V prípade, že nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt prenajímateľovi neodovzdá, zabezpečí prenajímateľ vypratanie bytu na náklady nájomcu.

7.7 Pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nevzniká nájomcovi právo na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu.
- 8.2 Nájomca berie na vedomie, že na nájomné byty sa nevzťahuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
- 8.3 Zmluvu je možné zmeniť a doplniť výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a všeobecne záväzným nariadením, ktorým sa upravuje postup poskytovania sociálneho bývania v meste Sereď.
- 8.4 Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom po 1 vyhotovení dostane: nájomca, prenajímateľ, správca bytov.
- 8.5 Táto zmluva je platná dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
- 8.6 Táto zmluva je v súlade s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejňovanou zmluvou a v zmysle ustanovení § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť od dňa 01.05.2022 za podmienky jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- 8.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v celom rozsahu, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.

Príloha: č. 1 – zápis o odovzdaní a prevzatí bytu

V Sereďi, dňa:

.....
Marián Benko
nájomca

.....
Ing. Martin Tomčányi
primátor mesta
za prenajímateľa

Zápis o odovzdaní – prevzatí bytu

Meno	Marián Benko
Adresa	Dolnomajerská 4473/23D
Poschodie, číslo bytu	2.NP, č. 203

Časti bytu – opis:

-byt pozostáva z:

1 izieb
1 kuchyne
1 chodby
1 balkón/loggia

-príslušenstvo – opis

Linka - farba	drevo
Sporák - značka - počet plechov	Amica - 2
Digestor – značka	Faber
Vaňa, resp. sprchový kút	1
Umývadlo	1
Vodovodné batérie	3
WC	1
Pivnica, rozmery	0
Poštová schránka	1
Podlahy	laminát
Radiátory	3
Pomerové rozdeľovače tepla	3
Vodomery	TÚV+SV
Elektromer	1
Plynomer	0

Kľúče vchod.....0..... byt.....0..... spoločný priestor.....0.....schránka....0.....

Nájomca bytu je povinný užívať byt v zmysle zásad hospodárnosti. Nesmie poškodzovať byt a jeho vyššie uvedené príslušenstvo. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním je povinný nájomca hradiť z vlastných prostriedkov v zmysle nariadenia vlády č.87/1995 Z.z. a jeho príloh. Po ukončení nájmu bytu, je nájomca povinný byt protokolárne odovzdať vlastníčkovi, resp. poverenému zástupcovi/správckovi/ v stave, ktorý zodpovedá dobe užívania bytu. Prípadné opravy spojené s odovzdaním bytu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi.

Odovzdávajúci:

Preberajúci: