

ZMLUVA O NÁJME BYTU

č. 4/041/1/2022

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“) a v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“) a VZN mesta Levice č. 126 o podmienkach prenájmania nájomných bytov obstaraných s podporou štátu (ďalej len „VZN“)

(ďalej len „zmluva“)

Medzi:

Prenajíateľom:

Mesto Levice

So sídlom: Nám. Hrdinov 1, 934 01 Levice

V zastúpení: RNDr. Ján Krtík, primátor

IČO : 00 307 203

DIČ : 2020403242

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. , pobočka Levice

Číslo účtu: 2200121009/5600

IBAN: SK54 5600 0000 0022 0012 1009

BIC: KOMASK2X

Zastúpené správcom:

DELTA Realtrade, s.r.o.

So sídlom: Sv. Michala 4, 934 01 Levice

V zastúpení: Ing. Ján Dudášik, konateľ

IČO : 36 290 289

DIČ : 2022162549

IČ DPH : SK2022162549

Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pob. zahr. banky

Číslo účtu: 1206278029/1111

IBAN: SK28 1111 0000 0012 0627 8029

BIC: UNCRSKBX

(ďalej len „správca“)

a

Nájomcom :

Meno: **Miroslav Fógel**

trvale bytom :

Meno: **Gizela Fógelová**

Trvale bytom:

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu

Predmetom nájmu je bytová jednotka:

2- izbový byt s celkovou podlahovou plochou 48,60 m² na IV. poschodí, **č. bytu 41** v Bytovom dome Atóm súpisné číslo 6172 na Rozmarínovej ulici 6 v Leviciach, postaveného na CKN parcele č. 48/25, zapísaného na LV č. 9192 v katastrálnom území Levice.

Článok II. Charakteristika bytu

1. Byt o celkovej podlahovej ploche 48,60 m² pozostáva z jednej izby, obývacej kuchyne, predsiene a príslušenstva, ktorým je kúpeľňa s WC.
2. Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je Záznam o odovzdaní/prevzatí bytu , ktorého súčasťou je aj opis stavu bytu a jeho príslušenstva v deň odovzdávania bytu nájomcovi.
3. Byt je vymaľovaný, čistý a všetky zariadenia sú funkčné.
4. Nájomca sa oboznámil so stavom bytu z obhliadky na mieste samom a vyhlasuje, že byt je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie a nemá voči nemu žiadne výhrady.
5. Na základe zmluvy s prenajímateľom byt dňom 01.01.2023 preberá do užívania.
6. Predpis pre výpočet úhrad za užívanie bytu a Záznam o odovzdaní/prevzatí bytu tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú a to od **01.01.2023 do 31.12.2025** .
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve, VZN a Zákone.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred ukončením nájmu bytu.
4. V prípade, ak nájomca má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný na základe výzvy prenajímateľa minimálne 2(dva) mesiace pred ukončením doby nájmu doručiť na Mestský úrad v Leviciach žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok stanovených vo VZN.

Článok IV. Nájomné a zálohové platby

1. Dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia bytu vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Tieto sa nájomca zaväzuje platiť až do fyzického odovzdania bytu správcovi po skončení nájmu.
2. Nájomné je určené podľa osobitných predpisov mesačne vo výške špecifikovanej v predpise mesačnej zálohovej úhrady za nájomné a plnenia poskytované s užívaním bytu, ktorý tvorí prílohu zmluvy (ďalej len predpis“).
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním bytu a to: ústredné kúrenie, TUV, vodné a stočné, dažďová voda, osvetlenie spoločných priestorov, používanie spol. antény, upratovanie spoločných priestorov, výťahy, deratizáciu, za ktoré sa určujú preddavkové platby uvedené v predpise pre výpočet úhrad za užívanie bytu.

4. Nájomca bude uhrádzať nájomné spolu so zálohovými platbami mesačne vopred na účet správcu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pob. zahr. Banky Levice, **číslo účtu v tvare IBAN: SK28 1111 0000 0012 0627 8029, variabilný symbol 40411**. Nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať do 25. dňa kalendárneho mesiaca.
5. Zálohové platby sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nedoplatok z vyúčtovania nákladov za dodávku služieb spojených s nájmom do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Súčasne sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede nájmu podľa §711 ods. 1 písm. d) Obč. zák., ak nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.
7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo zálohových platieb v závislosti od zmeny právnych alebo cenových predpisov, zmeny počtu osôb v bývajúcich v byte, zmeny v rozsahu poskytovaných plnení, podľa spotreby poskytovaných plnení v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku preddavkových platieb. Pri každej zmene výšky nájomného alebo preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu správca doručí nájomcovi nový predpis, ktorý bude ďalšou neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Zmenu výšky nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vykoná správca od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo správcu na vykonanie zmeny. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť zmenu výšky nájomného písomnou formou „Predpis pre výpočet úhrad za užívanie bytu“ bez zbytočného odkladu po vzniku nových podmienok.
8. Na zabezpečenie platenia nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a náhrady škody vzniknutej na predmete nájmu bola nájomcom zložená finančná zábezpeka vo výške štvormesačného nájomného, ktorá sa započítava za uplynulé obdobie.
9. Užívať telefonickú prípojku môže nájomca na vlastné náklady a vo svojom mene.
10. Nájomca je oprávnený užívať káblové televízne rozvody a internetové pripojenie, prostredníctvom ktorých sa môže na vlastné náklady a vo svojom mene pripojiť na poskytovateľa tejto služby.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na dojednané užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, spoločných častí a spoločného zariadenia najmä tým, že včas odstráni závadu brániace riadnemu užívaniu bytu, spoločných častí a spoločného zariadenia.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca je povinný zachovať byt a vybavenie nájomného bytu v pôvodnom stave.
3. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný odstrániť závadu a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má správca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závadu a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a to ani na svoje náklady. Správca sa nezaväzuje uhradiť nájomcovi náklady vynaložené na akékoľvek úpravy alebo na iné zmeny v byte a po skončení doby nájmu ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa prípadne zvýšila hodnota bytu.
6. Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a všetky obvyklé udržiavacie práce v zmysle nariadenia č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, sám na vlastné náklady. Pri porušení povinnosti nájomcu vykonávať drobné opravy a údržbu bytu môže prenajímateľ vykonať opravy a údržbu bytu na náklady nájomcu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať správca a umožniť vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv. Ak nájomca nesplní tieto povinnosti, zodpovedá správcovi za škody, ktoré nesplnením týchto povinností vznikli.
8. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom správcu, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, ako aj kontrolných orgánov vykonávajúcich kontrolu v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, obývania bytu a dodržiavania zmluvných podmienok. Správca je oprávnený v prípade mimoriadnej udalosti vstúpiť do bytu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov aj bez ohlásenia a súhlasu nájomcu.
9. V prípade, ak je nájomca užívateľom signálu spoločnej televíznej antény a takáto služba mu je dodávaná spolu s nájmom bytu, nesmie počas trvania nájmu odpojiť signál spoločnej televíznej antény dodávaný do prenajímaného bytu.
10. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu bytu splatiť všetky svoje prípadné záväzky voči dodávateľovi elektrickej energie a v tento deň s týmto dodávateľom aj zrušiť zmluvu o dodávke elektrickej energie.
11. Nájomca nesmie na plášť bytového domu a okná pripájať a montovať žiadne zariadenia a prístroje, televízne antény, satelitné súpravy, sušiaci, vonkajšie žalúzie, prístrešky.
12. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
13. Nájomca nesmie byť užívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v byte sídlo podnikajúcej fyzickej či právnickej osoby.
14. Nájomca je povinný v prípade, ak dôjde k zmene okolností ovplyvňujúcich výšku úhrad za služby, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Najmä je povinný oznámiť zmenu údajov potrebných k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Výška úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
15. Je vyslovene zakázané v byte chovať, alebo prechovávať tzv. spoločenské, alebo akékoľvek iné zvieratá (psy, mačky, ošípané..., atď.).
16. Je vyslovene zakázané fajčiť v celom bytovom dome, t.j. v bytoch, nebytových priestoroch a všetkých spoločných priestoroch bytového domu.
17. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné dodržiavať Domový poriadok. Nájomca zároveň prehlasuje, že ku dňu vzniku nájmu bytu bol riadne oboznámený s Domovým poriadkom.
18. Porušovanie povinností v Domovom poriadku sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
19. Nájomca sa zaväzuje, že zmeny v počte osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v porovnaní so záväzným zoznamom uvedeným v žiadosti o pridelenie bytu bude realizovať iba so súhlasom prenajímateľa na základe predchádzajúcej žiadosti. Nenahlásenie zmeny počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu zakladá právo prenajímateľa nesúhlasiť s opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy na byt.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.
Výpovedná lehota sú dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená a končí posledným dňom druhého mesiaca.
4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, ak:
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo
 - nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti porušuje domový poriadok
 - nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,Alebo
 - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa §711 Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.
6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať prenajímateľovi prenajatý byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
7. Ak nájomca odovzdá prenajatý byt v poškodenom stave resp. opotrebovanom nad rámec bežného užívania spôsobené škody budú odstránené správcom na náklady nájomcu pričom prenajímateľ je oprávnený na tento účel použiť finančné prostriedky zo zloženej zábezpeky.
8. V prípade skončenia nájomného vzťahu a odovzdania bytu v stave, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, ak nie je na konte nájomcu dlh na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu, prípadne poškodenia bytu, bude bývalému nájomcovi vrátená finančná zábezpeka vo výške 2/3 do 15 dní od protokolárneho odovzdania bytu a zostávajúca časť 1/3 mu bude poukázaná po ročnom vyúčtovaní služieb spojených s bývaním do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V prípade nesplnenia povinnosti vypratať byt pristúpi správca k nútenému vyprataniu bytu prostredníctvom žaloby podanej príslušnému súdu.
9. Nájomca po ukončení nájmu nemá právo na zabezpečenie náhradného bytu ani iného ubytovania.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zverejňovanie zmluvy zabezpečí Mesto Levice.
3. Prílohy sú neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
4. Adresou určenou na doručovanie písomností sa rozumie adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, resp. iná adresa, ktorú zmluvná strana písomne oznámila druhej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že každá z nich má povinnosť oznamovať druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá zmluvná strana druhej strane za škodu, ktorá jej takýmto porušením povinnosti vznikla. V takomto prípade alebo pri inak zmarenom doručení (napr. pri dočasnej neprítomnosti adresáta, odmietnutím prevzatia zásielky) sa zásielka považuje za doručенú momentom jej vrátenia späť k odosielateľovi.
5. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a ďalšími všeobecne právnymi predpismi.
6. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené iba písomnou formou, ktoré sa stanú jej súčasťou.
7. Osobné údaje nájomcov podliehajú režimu zák. č. 122/2015 Z.z., o ochrane osobných údajov.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach z ktorých Mesto Levice obdrží dve vyhotovenia, prenajímateľ a nájomca jedno vyhotovenie.
9. Prenajímateľ a nájomca si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, bez akéhokoľvek psychického lebo fyzického nátlaku.

V Leviciach , dňa:

V Leviciach , dňa:.....

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Mesto Levice
Zast.
DELTA Realtrade, s.r.o.
Ing- Ján Dudášik, konateľ

.....
Miroslav Fógel
.....
Gizela Fógelová

Prílohy: Záznam o odovzdaní / prevzatí bytu
Predpis pre výpočet úhrad za užívanie bytu