

NÁJOMNÁ ZMLUVA O NÁJME OBYTNEJ MIESTNOSTI

č. OSSO-4258/2023 , zo dňa 27.2.2023

uzavretá podľa § 717 a nasl. v spojitosti s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

(ďalej len „**zmluva**“)

medzi:

prenajímateľom:

Mesto Levice

so sídlom:

Nám. Hrdinov 1, 934 31 Levice

IČO:

00 307 203

zastúpeným správcom:

SLUŽBYT LEVICE, spol. s r.o.

so sídlom:

Poľná 8, 934 03 Levice

právna forma:

spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo: 1142/N

IČO:

34 117 989

DIČ:

2020402692

IČ DPH:

SK2020402692

statutárny orgán:

Ing. Viliam Rybár, konateľ

(ďalej len „**správca**“)

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

nájomcom:

Neumanová Elena

bydlisko:

trvale bytom: ...

(ďalej len „**Nájomca**“)

Neuman Peter,

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu len „**Zmluvné strany**“ a každý samostatne len „**Zmluvná strana**“)

za nasledovných podmienok:

I. Predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytnej miestnosti, ktorá je špecifikovaná v prílohe zmluvy (ďalej len „**obytná miestnosť**“).
- 1.2 Správca je na základe Zmluvy o správe majetku mesta platnej od 1.1.2001, v znení neskorších dodatkov oprávnený prenajímať obytné miestnosti v zariadeniach určených na trvalé bývanie, ktoré sú vo vlastníctve prenajímateľa.

- 1.3 Prenajímateľ na základe príkazu primátora Mesta Levice, ktorý tvorí prílohu zmluvy, prenecháva nájomcovi obytnú miestnosť do užívania.
- 1.4 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi obytnú miestnosť do užívania spolu so zariadením špecifikovaným v Protokole o odovzdaní a prevzatí obytnej miestnosti.
- 1.5 Nájomca je oprávnený spolu s obytnou miestnosťou užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia v zariadení určenom na trvalé bývanie, v ktorom sa obytná miestnosť nachádza (ďalej len „**ubytovňa**“).

2. Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva obytnú miestnosť nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2.2 Nájomca ako aj osoby, ktoré s ním obytnú miestnosť užívajú sa zaväzujú, že budú obytnú miestnosť spolu s príslušenstvom využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušenie Zmluvy.

3. Odovzdanie predmetu nájmu

- 3.1 Správca odovzdá nájomcovi obytnú miestnosť do užívania bezodkladne po uzatvorení zmluvy zmluvnými stranami, a to na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí obytnej miestnosti. V tento deň správca odovzdá nájomcovi kľúče od obytnej miestnosti a týmto dňom sú nájomca a členovia jeho domácnosti oprávnení vstupovať do obytnej miestnosti ako jej užívatelia.
- 3.2 Správca odovzdá nájomcovi obytnú miestnosť spolu s jej príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie.

4. Doba nájmu

- 4.1 Prenajímateľ prenecháva obytnú miestnosť nájomcovi na dobu **určitú do 30.4.2026** (ďalej len „**doba nájmu**“).

5. Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním obytnej miestnosti

- 5.1 Dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia obytnej miestnosti vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomcovi nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním obytnej miestnosti. Tieto sa nájomca zaväzuje platiť až do fyzického odovzdania obytnej miestnosti správcovi po skončení nájmu.
- 5.2 Nájomné je určené podľa osobitných predpisov mesačne vo výške špecifikovanej v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie obytnej miestnosti, ktorý tvorí prílohu zmluvy (ďalej len „**evidenčný list**“).
- 5.3 Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním obytnej miestnosti sú určené podľa predpokladaných nákladov mesačne vo výške špecifikovanej v evidenčnom liste.
- 5.4 Splatnosť nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním obytnej miestnosti je mesačne vopred prostredníctvom SIPO alebo v hotovosti do pokladne správcu.
- 5.5 Správca je oprávnený meniť výšku nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním obytnej miestnosti v závislosti od zmeny právnych alebo cenových predpisov, zmeny počtu osôb bývajúcich v obytnej miestnosti, zmeny 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 obytnej miestnosti správca doručí nájomcovi nový evidenčný list, ktorý bude ďalšou neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Zmenu výšky nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním obytnej miestnosti vykoná správca od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo správcu na vykonanie zmeny.
- 5.6 Celková výška preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s užívaním obytnej miestnosti sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia. Vyúčtovaním zistené nedoplatky alebo preplatky sú splatné do termínu uvedeného v ročnom vyúčtovaní.

6. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Nájomca ku dňu uzavretia zmluvy zmluvnými stranami oznámi správcovi počet osôb tvoriacich domácnosť nájomcu s uvedením ich mena a priezviska. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený v evidenčnom liste osôb, ktorý tvorí prílohu zmluvy.

- 6.2 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v obytnej miestnosti súvisiace s jej užívaním a obvyklé práce v obytnej miestnosti zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v obytnej miestnosti a spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach ubytovne, ktoré spôsobí on sám, alebo členovia jeho domácnosti odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má správca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 6.4 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v obytnej miestnosti vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu, a to ani na svoje náklady. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušenie zmluvy.
- 6.5 Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi potrebu tých opráv v obytnej miestnosti, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.6 Nájomca nie je oprávnený prenechať obytnú miestnosť, alebo časť obytnej miestnosti do podnájmu alebo ubytovať ďalších členov domácnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.7 Nájomca nie je oprávnený vymeniť obytnú miestnosť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6.8 Nájomca a osoby tvoriace domácnosť nájomcu sú povinní umožniť vstup do obytnej miestnosti zamestnancom správcu s cieľom výkonu kontroly technického stavu obytnej miestnosti, riadneho užívania obytnej miestnosti a dodržiavania ubytovacieho poriadku ubytovne. Správca je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do obytnej miestnosti za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov aj bez ohlásenia a súhlasu nájomcu.
- 6.9 Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu obytnej miestnosti splatiť všetky svoje prípadné záväzky voči dodávateľovi elektrickej energie a v tento deň s týmto dodávateľom aj zrušiť zmluvu o dodávke elektrickej energie.
- 6.10 Nájomca berie na vedomie, že dodávateľ elektrickej energie uzatvorí s nájomcom zmluvu o dodávke elektrickej energie len za predpokladu, že predchádzajúci nájomca obytnej miestnosti ukončil odber elektrickej energie na odbernom mieste prislúchajúcom k obytnej miestnosti a zrušil zmluvu o dodávke elektrickej energie. Nájomca je uzrozumený s tým, že k zapojeniu odberného miesta a k dodávke elektrickej energie do obytnej miestnosti môže dôjsť až po úhrade prípadných záväzkov predchádzajúceho nájomcu obytnej miestnosti voči dodávateľovi elektrickej energie.
- 6.11 Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním obytnej miestnosti.
- 6.12 Nájomca je ďalej povinný:
- 6.12.1 uzamykať vchod do ubytovne v čase od 21.00 hod. do 05.00 hod.;
 - 6.12.2 udržiavať čistotu a poriadok v obytnej miestnosti a spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach ubytovne (chodby, schodište, výťah);
 - 6.12.3 dodržiavať ubytovací poriadok ubytovne, a to najmä ustanovenia o nočnom pokoji v čase od 22.00 hod. do 06.00 hod.; a
 - 6.12.4 nenarušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozovať bezpečnosť alebo neporušovať dobré mravy v ubytovni.
- 6.13 Nájomca týmto prehlasuje, že sa oboznámil s ubytovacím poriadkom ubytovne, čo potvrdzuje svojím podpisom na zmluve.

7. Zánik nájmu obytnej miestnosti

- 7.1 Nájom obytnej miestnosti zaniká:
- 7.1.1 uplynutím doby nájmu, ak doba nájmu bola na dobu určitú a nedošlo k predĺženiu doby nájmu;
 - 7.1.2 písomnou dohodou zmluvných strán;
 - 7.1.3 písomnou výpoveďou nájomcu;
 - 7.1.4 písomnou výpoveďou prenajímateľa, ak:
 - (a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu obytnej miestnosti najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním obytnej miestnosti za čas dlhší ako 3 (tri) mesiace; alebo
 - (b) nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatú obytnú miestnosť a jej prislúšenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v ubytovni; alebo
 - (c) nájomca využíva obytnú miestnosť bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie; alebo
 - (d) nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v ubytovni; alebo
 - (e) nájomca bez súhlasu prenajímateľa v obytnej miestnosti ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v prílohe zmluvy (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní); alebo
 - (f) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom obytnej miestnosti viazaný; alebo

- (g) nájomca prenechal obytnú miestnosť alebo jej časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa; alebo
- (h) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s obytnou miestnosťou alebo s ubytovňou naložiť tak, že obytnú miestnosť nemožno užívať, alebo ak obytná miestnosť alebo ubytovňa vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno obytnú miestnosť alebo ubytovňu najmenej počas 6 (šiestich) mesiacov užívať.
- 7.2 nájom obytnej miestnosti sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.3 K termínu skončenia nájmu je nájomca povinný obytnú miestnosť uvoľniť a odovzdať ju správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom zodpovedá za vzniknuté škody. Zároveň je nájomca povinný uhradiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním obytnej miestnosti vrátane skutočných nákladov na základe ročného vyúčtovania v zmysle článku 5. bod 5.6 zmluvy.
- 7.4 Nájomca po skončení nájmu obytnej miestnosti nemá nárok na poskytnutie náhradného ubytovania alebo inej bytovej náhrady.

8. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa, ktorým je internetová stránka prenajímateľa.
- 8.2 Do nadobudnutia účinnosti zmluvy sú zmluvné strany prejavmi svojej vôle viazané.
- 8.3 Zmluvu možno meniť, dopĺňať ju, alebo ju zrušiť len písomne, a to na základe dohody zmluvných strán podpísanej zmluvnými stranami.
- 8.4 V prípade, ak sa neskôr stane niektoré z ustanovení zmluvy neplatné alebo nevykonateľné, nemá takáto neplatnosť alebo nevykonateľnosť niektorého z ustanovení zmluvy vplyv na platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú v takomto prípade povinné bez zbytočného odkladu uzatvoriť dodatok k zmluve, ktorý nahradí neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie zmluvy tak, aby bola vôľa zmluvných strán vyjadrená v nahradzaných ustanoveniach zmluvy zachovaná.
- 8.5 Zmluvné strany sa dohodli, že na právne vzťahy bližšie neupravené zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 8.6 Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre ne dostatočne zrozumiteľný a určitý, že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov a že táto nebola uzavretá ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok plynúcich pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu, na znak čoho ju týmto vlastnoručne podpisujú.
- 8.7 Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch s tým, že oba rovnopisy majú platnosť originálu a každá zo zmluvných strán dostane po 1 (jednom) rovnopise.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Leviciach, dňa

Mesto Levice

zast.

SLUŽBYT LEVICE, spol. s r.o.

Ing. Viliam Rybár

konateľ

Neumanová Elena, Neuman Peter

Prílohy :

- Špecifikácia obytnej miestnosti
- Príkaz primátora Mesta Levice na uzatvorenie zmluvy
- Evidenčný list
- Protokol o odovzdaní a prevzatí obytnej miestnosti