

Zmluva o nájme bytu č. 2/A1/2023
uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov medzi stranami:

Prenajímateľ :

BYTREAL Tlmače, s.r.o.,
Kotlárska 2, 935 21 Tlmače
IČO: 34 100 733

zastúpený Ingrid Jenesovou, konateľkou

Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa

IBAN: SK68 0900 0000 0000 2861 5234

(v ďalšom texte zmluvy ako prenajímateľ)

a

Nájomca

Meno a priezvisko: **Tereza Kozmáľiová**

Dátum narodenia:

Trvalý pobyt:

(v ďalšom texte zmluvy ako nájomca)

Článok I.

Predmet zmluvy

1/. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:

1	-izbového bytu, č.	A1	nachádzajúceho sa na	I.	NP , s celkovou
	podlahovou plochou	38,22	m ² , pozostávajúceho z	1	obytnej miestnosti -
	kuchyne spojenej s obývačkou a príslušenstva, ktorými sú chodba, kúpeľňa s WC.				

v bytovom dome, s bytovými jednotkami 1. kategórie, na ul. Topoľová 6A, súpisné číslo 752, v kat. území Tlmače, obec Tlmače, okres Levice, zapísaného Okresným úradom Levice, katastrálny odbor na LV č. 1596 na parcele CKN č. 5999/695 vo vlastníctve mesta Tlmače, druh stavby 9, popis stavby – Bytový dom, Bytový dom 17 bytových jednotiek.

2/. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi za určenú odplatu do dočasného užívania po dobu trvania nájomnej zmluvy 2-izbový byt bližšie špecifikovaný v článku I. bod 1/. tejto zmluvy.

3/. O odovzdaní bytu bude spísaný **Protokol o prevzatí bytu**, ktorého obsah obe zmluvné strany potvrdia svojim podpisom. V protokole o prevzatí bytu bude špecifikované vybavenie, zariadenie, príslušenstvo a opis stavu predmetu nájmu. Protokol bude tvoriť prílohu č. 1 tejto zmluvy. Súčasťou preberania bytu je aj zaznamenanie aktuálneho stavu meradiel (teplá a studená voda, PMNT) v čase prevzatia predmetu nájmu.

4/. Spolu s nájomcom nie sú oprávnení užívať predmetný byt iní členovia domácnosti.

Článok II.

Doba nájmu

1/. Nájomný pomer vzniká dňom **1.7.2023** a uzatvára sa na dobu určitú **do 30.6.2026**.

2/. Nájomca má právo na predĺženie platnosti zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a vo Všeobecnom záväznom nariadení Mesta Tlmače č. 1/2020, ktorým sa upravujú podmienky prenájmu mestských nájomných bytov vo vlastníctve mesta Tlmače obstaraných s podporou štátu a to za predpokladu, že počas celej doby trvania nájmu nájomca a ostatní užívatelia bytu dodržiavali podmienky nájmu vyplývajúce z tejto zmluvy a platnej právnej úpravy.

3/. Nájomca v prípade záujmu o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl.9 VZN č. 1/2020 z 22.5.2020, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením doby jej platnosti doručiť správcovi BD písomnú žiadosť o opakovaný nájom bytu.

Článok III.

Vybavenie, zariadenie a opis stavu bytu

1/. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako i opis stavu bytu odsúhlasené zmluvnými stranami:

a. Vybavenie bytu všeobecne: súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to najmä: rozvody elektroinštalácie od elektromeru, rozvody ÚK od domových stúpačiek vrátane radiátorov v obytných miestnostiach a kúpeľni, rozvody vody (SV a TUV), rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia, zásuvka STA (zvod spoločnej televíznej antény), plastové 5-komorové okná, plastové parapety, laminátové parkety, keramické dlaždice a obkladačky (WC, kúpeľňa, kuchyňa podľa STN). Súčasťou bytu sú protipožiarne, bezpečnostné vchodové dvere podľa STN, interiérové dvere jednokrídlové, bez zasklievania. Byt je vybavený meračom spotreby teplej úžitkovej vody, studenej vody.

b. K bytu prislúcha aj poštová schránka, zvonček a domáci telefón.

2/. Vybavenie kuchyne: kuchynská linka, ktorá je vybavená nasledovnými spotrebičmi: elektrický sporák s elektrickou rúrou, digestor s vnútornou filtráciou a cirkuláciou, kuchynský jednodielný nerezový drez s batériou a sifónom, keramické obkladačky podľa STN.

3/. Vybavenie kúpeľne: Vaňa alebo sprchový kút, vaňová alebo sprchová batéria, keramické umývadlo s vodovodnou batériou, príslušenstvo na pripojenie automatickej práčky, axiálny ventilátor, keramické dlaždice a obkladačky, rebríkový radiátor.

- 4/. Vybavenie WC: WC/záchodová misa kombinované, keramické umývadlo s vodovodnou batériou, axiálny ventilátor, keramické dlaždice a obkladačky.
- 5/. Zariadenie bytu: v súlade s protokolom o prevzatí bytu (Príloha č. 1)
- 6/. Technický stav bytu: v súlade s protokolom o prevzatí bytu (Príloha č. 1)
- 7/. Pivnica nie je predmetom nájmu
- 8/. Radiátory v byte sú vybavené meračmi spotrebovaného tepla.

článok IV.

Výška, splatnosť nájomného, služby a spôsob ich platby

- 1/. Výška nájomného a preddavkov na úhrady za plnenie /služby/ spojené s užívaním bytu je stanovená dohodou rešpektujúc všeobecne platné cenové predpisy a spotrebu plnení za predchádzajúce obdobie.
- 2/. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné za byt** vo výške **78,96 EUR mesačne**. Nájomné za užívanie bytu bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi najneskôr vždy do 15-dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca a to na číslo účtu: **SK11 0900 0000 0050 7147 6025**. Variabilný symbol VS: **15106 00 102**.
- 3/. S nájmom bytu sa nájomcovi poskytujú nasledovné služby: ústredné kúrenie, vodné stočné, osvetlenie spoločných priestorov, STA za ktoré sa určujú preddavkové platby uvedené v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu. Predpis mesačnej zálohovej úhrady, platný ku dňu podpisu tejto zmluvy ako aj jeho aktualizácia. Vystavuje ho Správca BD – Bytreal, s.r.o..
Nájomca sa zaväzuje, že **preddavkové platby za služby** poskytované v súvislosti s užívaním bytu bude uhrádzať v sume **78,96 €** najneskôr do 15-dňa v mesiaci vopred a to na číslo účtu: **SK76 0900 0000 0050 7147 7474**, VS: **15106 00 102**.
- 4/. Spôsob úhrady za ostatné plnenie/ služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu neuvedené v bode 3/ tohto článku bol medzi zmluvnými stranami dohodnutý tak, že nájomca za uvedené plnenie/ služby bude platiť odo dňa podpisania tejto zmluvy priamo dodávateľom týchto služieb. Prípadné poskytnuté ďalšie plnenie/ služby prenajímateľ nájomcovi osobitne vyúčtuje a to v cenách platných v čase ich účtovania dodávateľom.
- 5/. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenie/služby najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka za rok predchádzajúci.
- 6/. Preplatok vzniknutý z vyúčtovania skutočných nákladov prenajímateľ započíta na prípadný dlh nájomcovi ku dňu 31.5. v kalendárnom roku. Ak nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadny dlh, preplatok z vyúčtovania vráti nájomcovi do 30 dní od vyúčtovania.
- 7/. Nedoplatok vzniknutý z vyúčtovania skutočných nákladov nájomca uhradí prenajímateľovi spôsobom a v lehote určenej vo vyúčtovaní.
- 8/. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného, ako aj preddavkových platieb za plnenie/ služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu v prípade zmeny príslušných právnych predpisov, resp. v nadväznosti na skutočnú spotrebu dodaných služieb. O tejto úprave prenajímateľ doručí nájomcovi bez meškania upravený **Predpis mesačnej zálohovej úhrady**.
- 9/. Ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, preddavkových úhrad za plnenie/ služby a prípadných nedoplatkov vyplývajúcich z ročného vyúčtovania viac ako 5 dní po ich splatnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu popri plnení aj zákonný poplatok z omeškania z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia upravený v Nariadení vlády č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 10/. Súčasne sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede nájmu podľa §711 ods. 1 písm. d/ Obč. zákonníka, ak nezaplatí nájomné, alebo úhradu za plnenie/ služby poskytované s užívaním bytu, za čas dlhší ako 3 mesiace.
- 11/. Nezaplatenie nájomného a preddavkových úhrad za poskytované plnenie/ služby v dohodnutej lehote a prípadné nedoplatky podľa tejto zmluvy sa klasifikujú ako hrubé porušenie povinností nájomcu.
- 12/. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ bytu záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním v byte bývajú v zmysle ust. § 672 Občianskeho zákonníka. Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňuje veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvom do ôsmich dní však musí žiadať súpis osobou poverenou súdom, alebo musí ísť veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj exekútor.
- 13/. Na zabezpečenie platby nájomného, náhrady škody vzniknutej na predmete nájmu, nedoplatku na zálohových platbách z titulu užívania bytu je nájomca povinný zložiť zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, t.j. vo výške 214,38 EUR. Nájomca výslovne súhlasí s tým, aby na zábezpeku podľa tohto zmluvného ustanovenia bola v plnom rozsahu započítaná už prenajímateľovi zaplatená zábezpeka pri uzavretí nájomnej zmluvy č. 44/A1/2019 zo dňa 1.10.2019 vo výške 214,38 EUR. Nájomca teda súhlasí s tým, aby mu uhradená zábezpeka vo výške 214,38 EUR nebola vrátená z dôvodu ukončenia platnosti nájomnej zmluvy č. 44/A1/2019 zo dňa 1.10.2019.
- 14/. Zábezpeku prenajímateľ nájomcovi vráti pri riadnom ukončení nájmu a finančnom vyrovnaní záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, inak zábezpeka prípadne jej časť pripadá prenajímateľovi ako úhrada na započítanie nedoplatkov alebo časti nedoplatkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

článok V.

Technický stav bytu

- 1/. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu riadne oboznámil a dňom 1.7.2023 ho preberá v stave spôsobilom na riadne užívanie do nájmu.
- 2/. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmetný byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 3/. Prenajímateľ oboznámil nájomcu s tým, že prenajímaný byt netrpí žiadnymi faktickými chybami.

článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1/. Nájomca je oprávnený užívať predmetný byt na účely bývania. Popri práve užívať byt má nájomca právo užívať aj spoločné priestory bytového domu. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

- 2/. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušení tohto záväzku je nájomca povinný znášať vzniknuté škody. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecne záväzné nariadenia obce, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej a ekologickej ochrany, dodržiavať zákon č.478/2002 Z.z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia.
- 3/. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k bytu na účelom kontroly, či nájomca tento riadnym spôsobom užíva. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon jeho práva kontroly.
- 4/. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu tretím osobám. Ak nájomca dá byt do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.
- 5/. Nájomca je oprávnený uskutočňovať akékoľvek zmeny stavebného či dispozičného charakteru v prenajatom byte len na základe písomného predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca prevedie zmeny bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na nehnuteľnosti prenajímateľovi značná škoda, je tento oprávnený odstúpiť od zmluvy.
- 6/. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre chyby/poruchy veci, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci.
- 7/. Nájomca si všetky drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a obvyklé udržiavacie práce v byte zabezpečí na vlastné náklady.
- 8/. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na nehnuteľnosti nevznikla škoda. Nájomca sa zaväzuje, že všetky chyby/poruchy a poškodenia, ktoré v byte spôsobí on alebo členovia jeho domácnosti, nahradí v plnom rozsahu. Ak tak neurobí, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu škody.
- 9/. **Po skončení nájmu** sa nájomca zaväzuje odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní sa spíše Protokol o prevzatí /odovzdaní bytu, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami a v ktorom bude špecifikované vybavenie, príslušenstvo a stav predmetu nájmu. Súčasťou odovzdania bytu je aj zaznamenanie aktuálneho stavu meradiel (elektrická energia, teplá a studená voda) v čase odovzdania predmetu nájmu.
- 10/. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, za náhodu však nezodpovedá.
- 11/. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu svojich údajov a okolností ovplyvňujúcich výšku úhrad za služby spojené s užívaním bytu.

článok VI.

Skončenie nájmu

- 1/. Nájom bytu zanikne:
 - a. uplynutím dojednanej doby; ak nájomný pomer nebol predĺžený v zmysle článku II. bod 2) tejto zmluvy (s poukazom na . odst. 1 §3 VZN č.3/2015)
 - b. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom ku dňu uvedenému v tejto dohode;
 - c. písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Výpoveď musí byť doručená druhej strane do vlastných rúk. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Pre doručenie výpovede platia primerane ustanovenia bodu 2/ tohto článku. Prenajímateľ môže nájom vypovedať len z dôvodov vymedzených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.
 - d. odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - e. odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné a poplatky za plnenie/služby spojené s bývaním ani do splatnosti ďalšieho nájomného;
 - f. odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodov uvedených článku VI. bod 4/ a bod 5/ tejto zmluvy;
 - g. zničením prenajatej veci.
- 2/. Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným doručením písomného prejavu o odstúpení druhej strane do vlastných rúk na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak nie je možné doručiť písomný prejav o odstúpení zmluvnej strane na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, príp. na adresu, ktorej zmena bola odstupujúcej strane písomne oznámená, písomnosť sa považuje za doručенú v deň, ktorý nasleduje po dni vrátenia nedoručenej zásielky strane odstupujúcej od zmluvy a to aj vtedy, ak sa druhá strana o tom nedozvie. V uvedený deň nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy.

článok VII.

Osobitné ustanovenia

Poistenie zariadenia, majetku nájomcu nie je predmetom zmluvy o nájme. Tieto si zabezpečí sám nájomca na vlastné náklady.

článok VIII.

Schválenie predmetu nájmu

Uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Tlmače č. 22/150623 zo dňa 15.6.2023 bol schválený nájom predmetného bytu v prospech nájomcu za cenu nájmu 78,96 €.

článok IX.

Záverečné ustanovenia

- 1/. Táto zmluva s prílohami bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každé vyhotovenie je originálom zmluvy, pričom každá zo zmluvných strán dostane po jednom rovnopise.
- 2/. Zmluvné strany sú povinné v lehote do 7 kalendárnych dní oznámiť druhej strane prípadné zmeny svojich identifikačných údajov, v opačnom prípade sa má zato, že platia identifikačné údaje obsiahnuté v záhlaví tejto zmluvy.
- 3/. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, na právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené, platia ustanovenia Občianskeho zákonníka.

4/. V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným (napr. z dôvodu zmeny právnych predpisov), nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie vedúce k tomu, aby neplatné ustanovenie nahradili novým, platným ustanovením.

5/. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sú možné len na základe dohody zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu.

6/. Táto zmluva sa v zmysle ust. § 5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní na webovom sídle prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu na svojom webovom sídle v deň nasledujúci po dni podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami. Nájomca podpisom tejto zmluvy podľa ust. § 7 ods.1 zákona č.428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov súhlasí so zverejnením svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v záhlaví zmluvy.

7/. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka v deň nasledujúci po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.

8/. Zmluvné strany prehlasujú, že obsah zmluvy je totožný s ich slobodnou a vážnou vôľou, zmluvu uzatvárajú bez akejkoľvek tiesne, obmedzenia a nápadne nevýhodných podmienok, sú plne spôsobilé na právne úkony a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

9/.S podpisom Zmluvy je spojený poplatok podľa platného cenníka správcu – Aktualizácia nájomnej zmluvy v nájomnom byte vo výške 10 Eur – splatný v hotovosti pri podpise zmluvy.

Zoznam príloh zmluvy o nájme bytu:

Prílohe č. 1 – Protokol o prevzatí / odovzdaní bytu

V Tlmačoch dňa 30.06.2023

.....
Prenajímateľ
Ingrid Jenesová
konateľ

.....
Nájomca
Tereza Kozmáľiová