

Zmluva o nájme bytu č. 829/2023

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „Zmluva“)

Čl. 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Sered'**
štatutárny orgán: Ing. Ondrej Kurbel, primátor mesta
sídlo: Sered', Námestie republiky 1176/10
IČO: 00306169
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu : 5017058674/0900
IBAN: SK79 0900 0000 0050 1705 8674

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:
Meno, priezvisko: **Anna Sojková**
Dátum narodenia:
trvalé bydlisko: Hornočepčinská 1494/34, 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 **4747** postaveného na parcele číslo: **780/11 a 733/6** v k.ú. Sered' zapísaného Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. **6369**.
- 2.2 Prenajímateľ – prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo: **5** určený na účely nájomného bývania nachádzajúci sa na **1.** poschodí podlaží bytového domu určenom na nájomné bývanie, súpisné číslo: **4747**, orient. číslo: **41A** v Seredi na ul. Komenského (ďalej ako „byt“ alebo „predmet nájmu“).
- 2.3 Prenajímaný byt pozostáva z 2 izieb a príslušenstva. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 59,50m².
- 2.4 Nájomca je oprávnený užívať aj miestnosť A, ktorá je určená aj pre nájomcov bytov č. 5, č. 6, č. 7 a č.8.
- 2.5 Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, opis príslušenstva je uvedený v zápise o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy (príloha č. 1).

Čl. 3

Doba nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu je **doba určitá** a to od **01.08.2023** do **31.07.2026**.
- 3.2 Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt uvedený v čl. 2 Zmluvy len v prípade, že v predchádzajúcom období nájomca, alebo osoby oprávnené užívať byt, neporušovali Domový poriadok a splnenia podmienok všeobecne záväzného nariadenia mesta Sereď o poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sereď.

Čl. 4

Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 4.1 Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v čl. 2 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 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.
- 4.5 Nájomca bytu je povinný umožniť na požiadanie prenajímateľa na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu oprávneným zamestnancom prenajímateľa s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a zástupcom správcu bytov a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu na účel vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z bytu, ktorý užíva alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt; ak nájomca neumožní na požiadanie prenajímateľa vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
- 4.6 Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v článku 2, užívať len na bývanie.
- 4.7 Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený byt ani jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe.

Čl. 5

Výška a splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia

- 5.1 Mesačné nájomné je stanovené v sume 214,20 € (slovom: dvestoštrnásť +20/100Eur) a mesačné zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sú stanovené v sume 79,63 € (slovom: sedemdesiatdeväť +63/100Eur).
- 5.2. Mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spolu vo výške 293,83 €, (slovom: dvestodeväťdesiattri +83/100 Eur) nájomca platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca v prospech spoločnosti Naša domová správa s r.o. Sereď, Legionárska 1127, 926 01 Sereď, ktorá vykonáva správu bytov (ďalej len „správca bytov“).
- 5.3 Celková výška preddavkov za jednotlivé služby spojené s užívaním bytu sa zúčtuje vždy za kalendárny rok do 31.05. nasledujúceho roka.

- 5.4 Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prípadný preplatok bude nájomcovi vrátený v zmysle pokynov správcu bytov uvedených vo vyúčtovaní.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a/alebo výšku zálohových úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov (napr. zmena výšky nájomného určená v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sered' alebo všeobecne záväzným nariadením mesta Sered' a pod.), prípadne cenových orgánov a podľa spotreby v predchádzajúcom období. Zvýšenie nájomného a/alebo zvýšenie výšky zálohových úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu nebude upravované dodatkami k Zmluve. Toto zvýšenie podľa predchádzajúcej vety prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi. Rozdiel v úhrade nájomného a/alebo zálohových úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktorý vznikne z titulu zvýšenia je nájomca povinný vyrovnať do 30 dní po doručení písomného oznámenia.
- 5.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytov poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania.

Čl. 6

Finančná zábezpeka

- 6.1 Finančná zábezpeka vo výške 3-násobku /slovom trojnásobku/ sumy mesačnej úhrady za nájom a zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu predstavuje čiastku 881,49 € slovom: (osemstoosemdesiatjeden +49/100 Eur).
- 6.2 Finančná zábezpeka v čiastke 771,69 € slovom: (sedemstosedemdesiatjeden +69/100 Eur) bola vložená nájomcom na účet prenajímateľa už pri predchádzajúcich nájomných vzťahoch.
- 6.3 Dorovnanie finančnej zábezpeky, uhradí nájomca pred podpisom tejto zmluvy a preukáže prenajímateľovi, že bolo vložené na jeho bankový účet číslo účtu: 5017058674/0900 IBAN: SK79 0900 0000 0050 1705 8674 bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s. v čiastke: **109,80 €** slovom: (stodevät +80/100Eur) .
- 6.4 Finančná zábezpeka vložená na účet prenajímateľa je určená na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu.
- 6.5 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.
- 6.6 Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky je suma finančnej zábezpeky vložená nájomcom pri podpísaní zmluvy znížená o prípadné nedoplatky nájomcu.
- 6.7 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť finančnú zábezpeku v prípade ak dôjde k zvýšeniu nájomného a/alebo zvýšeniu výšky zálohových úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu dohodnutého v bode 5.5 Zmluvy. Zvýšenie finančnej zábezpeky nebude upravované dodatkami k Zmluve. Toto zvýšenie podľa predchádzajúcej vety prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi. Rozdiel v úhrade finančnej zábezpeky, ktorý vznikne z titulu zvýšenia je nájomca povinný vyrovnať do 30 dní po doručení písomného oznámenia

Čl. 7

Zánik nájmu a povinnosti pri skončení nájmu

Nájom bytu zaniká:

- 7.1 Uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. 3 Zmluvy.
- 7.2 Vzájomnou 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/ 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 Najneskôr v deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať byt uvedený v čl. 2 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 Zmluvy je Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu.
- 8.2 Zmluvu je možné zmeniť a doplniť výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Vzťahy Zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a všeobecne záväzným nariadením, ktorým sa upravuje postup poskytovania nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sereď.
- 8.3 Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom po 1 vyhotovení dostane: nájomca a prenajímateľ..
- 8.4 Zmluva je platná dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
- 8.5 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 01.08.2023 za podmienky jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vednom Úradom vlády SR.
- 8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v celom rozsahu, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných

podmienok, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na Zmluve.

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

V Seredi, dňa:

.....
Anna Sojková
nájomca

.....
Ing. Ondrej Kurbel
primátor mesta
za prenajímateľa

Zápis o odovzdaní – prevzatí bytu

Meno	Anna Sojková
Adresa	Komenského 4747/41A
Poschodie, číslo bytu	1. poschodie, č. 5

Časti bytu – opis:

-byt pozostáva z:

2 izieb
1 kuchyne
1 chodby
0 balkón/loggia

-príslušenstvo – opis

Linka - farba	drevo
Sporák - značka - počet plechov	Amica
Digestor – značka	Faber
Vaňa, resp. sprchový kút	1
Umývadlo	1
Vodovodné batérie	3
WC	1
Pivnica, rozmery	A
Poštová schránka	1
Podlahy	laminát
Radiátory	4
Pomerové rozdeľovače tepla	4
Vodomery	TÚV+SV
Elektromer	1
Plynomer	0

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

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 vlastníkovi, resp. poverenému zástupcovi/správcovi/ v stave, ktorý zodpovedá dobe užívania bytu. Prípadné opravy spojené s odovzdaním bytu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi.

Odovzdávajúci:

Preberajúci: