

Zmluva o nájme bytu

č. 961/2023

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ: mesto Sered'
štatutárny orgán: Ing. Ondrej Kurbel, primátor mesta
sídlo: Námestie republiky 1176/10, 926 01 Sered'
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: **Milan Páleník**
Dátum narodenia:
trvalé bydlisko: 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 **4472** postaveného na parcele číslo: **733/20** v k. ú. Sered' zapísaného Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. **591**.
- 2.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **byt číslo: 202** určený na účely nájomného bývania a nachádzajúci sa v Seredi na **Dolnomajerskej ul.** na **2.** nadzemnom podlaží bytového domu určeného na nájomné bývanie, súpisné číslo: **4472**, orient. číslo: **23C** (ďalej ako „byt“ alebo „predmet nájmu“).
- 2.3 Prenajímaný byt pozostáva z 1 izby a príslušenstva. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC, balkón. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 33,25m².
- 2.4 Rozsah vybavenia a zariadenia bytu a opis príslušenstva bytu 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 začiatok nájmu bytu je stanovený na deň **01.09.2023** a doba nájmu bytu je na **dobu určitú**, a to od **01.09.2023** do **31.08.2024**.
- 3.2 Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na predmetný byt len v prípade, že v predchádzajúcom období nájomca a/alebo osoby oprávnené užívať byt

neporušovali Domový poriadok, a ak nájomca splní podmienky vyplývajúce zo zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) a všeobecne záväzného nariadenia mesta Sered' o poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sered'.

Čl. 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 4.2 Práva a povinnosti zmluvných strán upravujú ustanovenia § 687 až § 695 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).
- 4.3 Nájomca bytu je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy Slovenskej republiky, 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. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy v byte 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 v plnom rozsahu za škody vzniknuté prenajímateľovi takýmto konaním.
- 4.6 Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne 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 79,80 € (slovom: sedemdesiatdeväť a 80/100 Eur) a mesačné zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sú stanovené v sume 81,20 € (slovom: osemdesiatjeden a 20/100 Eur).
- 5.2. Mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spolu vo výške 161,00 € (slovom: stošesťdesiatjeden Eur) nájomca zaplatí za príslušný kalendárny mesiac vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca v prospech spoločnosti Naša domová správa, s. r. o., Legionárska 1127, 926 01 Sered', 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 kalendárneho 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 prenajíateľ 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. Takéto zvýšenia podľa predchádzajúcej vety prenajíateľ 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 aj začatý deň omeškania.

Čl. 6

Skončenie nájmu bytu a povinnosti pri skončení nájmu bytu

6.1 Nájom bytu sa skončí :

- a) uplynutím doby nájmu bytu uvedenej v čl. 3 Zmluvy,
- b) vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajíateľom a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou nájomcu i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je v tomto prípade jeden kalendárny mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajíateľovi,
- d) písomnou výpoveďou prenajíateľa v prípade ak:
 1. 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 inej osobe do podnájmu bez písomného súhlasu prenajíateľa
 2. nájomca alebo osoba, ktorá s nájomcom býva, napriek písomnej výzve poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome
 3. nájomca alebo osoba, ktorá s nájomcom býva, využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajíateľa na iné účely ako na bývanie, alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 4. nájomca nespĺňa alebo prestane spĺňať podmienky zákona č. 443/2010 Z. z. a všeobecne záväzného nariadenia mesta Sered' o poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sered',
 5. príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka.

6.2 Výpovedná lehota v prípadoch uvedených v odseku 6.1 písm. d) tohto článku Zmluvy je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

6.3 Najneskôr v deň skončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt odovzdať prenajíateľovi v stave, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca v takomto stave byt neodovzdá, je povinný uhradiť prenajíateľovi škodu, ktorú poškodením bytu spôsobil.

6.6 V prípade, že nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt prenajíateľovi neodovzdá, zabezpečí prenajíateľ vypratanie bytu na náklady nájomcu.

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

Čl. 7

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu.
- 7.2 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať 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 mesta Sereď, ktorým sa upravuje postup poskytovania nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sereď.
- 7.3 Zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 7.4 Zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- 7.5 Zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákona o slobode informácií) v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou, z ktorého titulu bude po nadobudnutí platnosti zverejnená v Centrálnom registri zmlúv vednom Úradom vlády Slovenskej republiky.
- 7.6 Zmluvné strany sa v zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že Zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.09.2023.
- 7.6 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.

V Sereďi, dňa:

V Sereďi, dňa:

.....
Milan Páleník
nájomca

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

Zápis o odovzdaní – prevzatí bytu

Meno	Milan Páleník
Adresa	Dolnomajerská 4472/23C, 926 01 Sered'
Poschodie, číslo bytu	2.NP, č. 202

Časti bytu – opis:

-byt pozostáva z:

1 izby
1 kuchyne
1 chodby
1 balkón/loggia

-príslušenstvo – opis

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

Kľúče vchod...2..... byt....2..... spoločný priestor vodomer 1.....schránka.....2.....

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 § 5 až § 9 nariadenia vlády Slovenskej republiky č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Po ukončení nájmu bytu je nájomca povinný byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi, resp. poverenému zástupcovi /správcovi/ v stave, ktorý zodpovedá dobe užívania bytu. Prípadné opravy spojené s odovzdaním bytu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi.

V Seredi, dňa:

V Seredi, dňa:

Odovzdávajúci: Mgr. Jana Vadovičová
(za prenajímateľa)

Preberajúci: Milan Páleník
nájomca