

Nájomná zmluva

č. 482/2023

uzatvorená dnešného dňa z jednej strany medzi

Mesto Vráble

Hlavná ul. 1221, 952 01 Vráble

IČO 00 308 641

v mene mesta primátor Mgr. Viktor Németh

IBAN: SK35 5600 0000 0022 0046 8029

variabilný symbol: 2232310482

d'alej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare

a z druhej strany medzi

meno a priezvisko: **Ladislav Kováč**

dátum narodenia: [REDACTED]

bytom: [REDACTED]

d'alej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare

a to za d'alej uvedených podmienok.

I.

Preambula.

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom príspevkov Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení §-u 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia §-u 3 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Vráble č. 6/2021 zo dňa 8.9.2021, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 24.9.2021 a ktoré bolo vydané v súlade s ustanovením §-u 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

II.

Predmet nájmu.

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- [REDACTED] – izbového bytu č. [REDACTED] vedenom na mene prenajímateľa v celosti a nachádzajúci sa na [REDACTED] podlaží vo vchode orientačné číslo [REDACTED] v bytovom dome na parc. č. [REDACTED] súpísne číslo [REDACTED], orientačné číslo [REDACTED]
- spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu na parc. č. [REDACTED] vo [REDACTED] súpísne číslo [REDACTED], orientačné číslo [REDACTED]

Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je:

- [REDACTED] izbový byt č. [REDACTED] vedený na mene prenajímateľa v celosti a nachádzajúci sa na [REDACTED] podlaží vo vchode orientačné číslo [REDACTED] bytovom dome na parc. č. [REDACTED] súpísne číslo [REDACTED], vrátane vybavenia bytu, ktoré je presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy a príslušenstva bytu,

- ktoré je rovnako presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy
- spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu na parc. č. [REDACTED] a súpisné číslo [REDACTED] orientačné číslo [REDACTED]

III. Predmet zmluvy.

Prenajíateľ prenecháva za odplatu - nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto nájomnej zmluvy dňom platnosti zmluvy.

Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

IV. Platnosť a účinnosť nájomnej zmluvy, doba nájmu.

Platnosť zmluvy nastáva jej podpisom oboma zmluvnými stranami.

Účinnosť nájomnej zmluvy nastáva dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú od 18. 09. 2023 do 17. 09. 2026.

V. Práva a povinnosti prenajíateľa.

Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, je prenajíateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca naďalej preukázateľne splňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia mesta Vrábľa č. 6/2021 dňa 8.9.2021, ktoré nadobudlo účinnosť 24.9.2021. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Prenajíateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.

Prenajíateľ a ním poverené osoby (najmä správca bytového domu) je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajíateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajíateľovi a ním povereným osobám umožniť.

Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu zo skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu, a iné podstatné zmeny v byte, ktorý je predmetom nájmu, iba so súhlasom nájomcu. Ak prenámateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojené s ich užívaním ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.

VI. Práva a povinnosti nájomcu.

Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy, majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu) ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, je prenámateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia mesta Vrábľa č. 6/2021 zo dňa 8.9.2021, ktoré nadobudlo účinnosť 24.9.2021.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

Nájomca nie je oprávnený nájomný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe.

Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenámateľa.

Nájomca je povinný poskytovať prenámateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.

Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda, je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.

Nájomca nesmie hlavne zasahovať do rozvodov elektroinštalácií, do rozvodov vodoinštalácií, do konštrukcií plastových okien a parapetov, do drevených prahov umiestnených pri vstupe do lodžii, do rozvodov a telies ÚK, do konštrukcie keramických obkladov, do konštrukcie vstupných dverí a ostatných dverí bytu, do konštrukcie slaboprúdových verejných zariadení, do konštrukcie poštových schránok, do konštrukcií podláh v rámci bytu, ale aj verejných priestranstiev, ako aj v priestoroch schodísk a do technologických zariadení umiestnených v priestoroch bytového domu.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami bytového domu s výnimkou prípadov, kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.

Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu na účely výkonu kontroly podľa § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov zamestnancom príslušných štátnych a kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

VII.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu môžu byť spoločnými nájomcami uhrádzané:

- bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a. s. – pobočka Vrábľa, číslo účtu 2200468029/5600 s uvedením variabilného symbolu 2232310482
- v hotovosti do pokladne Mestského úradu vo Vrábľoch, Hlavná ul. 1221.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac do štrnásteho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva jedenkrát ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.

Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku prenajímateľom oznámená.

Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia §-u 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa §-u 711 ods. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť.

Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca zložil na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške nájomného za šesť mesiacov v sume **882 €**. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. V prípade, že zábezpeka takto použitá nebude, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný zábezpeku vrátiť nájomcovi na jeho účet do 15 dní odo dňa skončenia nájmu. V prípade použitia zábezpeky na nedoplatky nájomného a úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a na opravy poškodení bytu prenajímateľ vykoná nájomcovi ihneď po vykonaní opráv nájomného bytu vyúčtovanie zábezpeky. Zvyšná časť zábezpeky bude v prípade skončenia nájmu nájomcovi vrátená do 15 dní odo dňa vyúčtovania. V prípade, že po použití zábezpeky nájom podľa zmluvy trvá ďalej, je nájomca povinný na základe výzvy prenajímateľa do 15 dní zábezpeku doplniť do pôvodnej výšky. Nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie povinnosti vyplývajúcej z nájmu bytu, ktoré je dôvodom výpovede z nájmu bytu.

Finančnú zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Výnos v podobe úrokov z peňažných prostriedkov finančnej zábezpeky patrí prenajímateľovi ako majiteľovi účtu, v prospech ktorého sú úroky pripisované. Prenajímateľ sa zaväzuje tento výnos použiť len na úhradu nákladov spojených s vedením účtu a operáciami na účte, na ktorom sú peňažné prostriedky finančnej zábezpeky uložené, pričom prípadný zostatok výnosu prenajímateľ prevedie do fondu opráv a údržby bytového domu.

VIII. Skončenie nájmu.

Uplynutie doby.

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.

Dohoda.

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

Výpoveď.

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.

Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Ak bola daná písomná výpoveď končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola spoločným nájomcom doručená výpoveď.

Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení §-u 711 ods. 1 písm. a/ až g/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu.

Spoločné ustanovenie k skončeniu nájmu.

Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratáný v riadnom stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

IX. Záverečné ustanovenia.

Akokoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

EVIDENČNÝ LIST
pre výpočet nájomného a služieb
(ostatné zariadenia, vybavenie bytu, príslušenstvo)

Nájomca:	Obec, ulica	Byt č.	kategória: I.
Ladislav Kováč	súp. č.	č.or.	podlažie:
dátum prevzatia:	18.9.2023		
dátum odovzdania:			

ZOZNAM OSÔB ŽIJÚCICH V BYTE SPOLU SO SPOLOČNÝMI NÁJOMCAMI

Meno	narodený	pomer k užív.	Meno	narodený	pomer k užív.

ÚDAJE O BYTE A VÝMERA BYTU

Výťah: nie je	OBYTNÁ PLOCHA (m2)	PLOCHA VED. MIEST. (m2)	OSTATNÉ
Kúrenie: diaľkové z CK			
Kúpeľňa: v byte	1. izba : 12,60	Kuchyňa do 12 m2	balkón: 2,60
WC: v kúpeľni	2. izba :	Zádvrie	5,20
Výška m.: 2,60	3. izba :	WC	
	Obýv. izba, kuchyňa: 24,20	Kúpeľňa	4,40
	Obytná hala:	Iné vedľajšie	
		Spolu	9,60
	Spolu: 36,80	Podlahová plocha celkom	49,00


OSTATNÉ ZARIADENIA A VYBAVENIE BYTU

Položka	počet ks	Položka	počet ks
elektrický sporák	1	vývod na pračku	1
digestor	1	vaňa	1
rošt v sporáku	1	umývadlo	1
plechy na pečenie	0	ventilátor	1
kuchynská linka	1	domáci telefón	1
nerozový drez	1	dvere vchodové protipožiarne	1
vodovodná batéria	3	dvere plné	1
stropné svietidlo	2	dvere presklenené	2
svietidlo nad linkou	0	skrinka ističov a el .rozvodov	1
WC misa so splachovačom	1		

- el. energia (byt)		
---------------------	--	--

ZMENA OD MESIACA :	18.9.2023		
nájomné za užívanie bytu	147,00 €		
kúrenie	28,00 €		
vodné a stočné, zrážky	17,00 €		
teplá voda	9,00 €		
elektrina v spoločných priestoroch	2,50 €		
rozúčtovanie služieb	1,50 €		
Celková mesačná úhrada za byt	205,00 €		

Vo Vrábľoch, dňa 18.9.2023


.....
prenajímateľ



.....
