

Zmluva o nájme bytu č. 485/2023

I. Zmluvné strany

- 1.1 **Mesto Kráľovský Chlmec** zastúpené : **Ing. Karolom Patakym, primátorom mesta**
sídlo: L . Kossutha 1233/99, 077 13 Kráľovský Chlmec
bankové spojenie: ČSOB, a.s.
číslo účtu: 4029683077/7500
IBAN: SK16 7500 000 0040 2968 3077
IČO: 00 33 16 19
DIČ: 2020730437
ďalej len „prenajímateľ“

a

- 1.2. **Štefan Juhász**

(ďalej len „ nájomca “)
spolu s prenajímateľom len („zmluvné strany“)

Medzi zmluvnými stranami bola dnešného dňa podľa ust. § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov uzatvorená zmluva o nájme bytu nasledovne:

II. Preambula

- 2.1. Prenajímateľ je vlastníkom bytu o výmere 64,90 m², nachádzajúci sa v bytovom dome 6 b.j. na ulici E. Adyho v Kráľovskom Chlmece, súpisné číslo 2787, orientačné číslo 15, na pozemku parc. č. 1918/42, katastrálne územie Kráľovský Chlmec, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Trebišov na liste vlastníctva č. 1921, okres Trebišov, k.ú. Kráľovský Chlmec. Bytový dom bol postavený v súlade s Výnosom MVRR SR zo dňa 07.12.2006 č. V - 1/2006, Výnosom MVRR SR zo dňa 15.07.2008 č. V – 1/2008 a č. V – 2/2008 zo dňa 21.11.2008 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania (ďalej len výnosy) a v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Bytový dom je domom osobitného určenia v zmysle zákona č. 189/1992 Zb.
- 2.2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe tejto nájomnej zmluvy sa vzťahujú prednostne ustanovenia zákona č. 443/2010 Z.z. a následne ustanovenia Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“).
- 2.3. Pre byt nachádzajúci sa v bytovom dome platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením Mesta Kráľovský Chlmec č. 1/2020 o podmienkach pridelovania nájomných bytov nadobudnutých s podporou štátu a o prenájme ostatných bytov vo vlastníctve Mesta Kráľovský Chlmec.
- 2.4. Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy, najmä, že je vlastníkom predmetu nájmu a má také dispozičné práva, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto zmluvy prenajať.

III. Predmet nájmu

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu podľa 2.1. tejto zmluvy, – dvojpodlažný objekt bez podpivničenia pre ubytovanie 3-4 člennej rodiny –
I.NP – prízemie : zádverie, sociálna miestnosť, obývacia izba, kuchyňa, komora, schodisko
II. NP – podkrovie: schodiskový priestor, dve izby, kúpeľňa.
- 3.2. Popis príslušenstva a opis stavu bytu je :
- byt bežného štandardu I. kategórie,

- súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to :plynové, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky, kuchynská linka, drez, plynový sporák, vaňa, umývadlo, záchodová misa s nádržou, batérie. Podrobný opis príslušenstva bytu je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu , ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy .
- byt vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničený vstupnými dverami do bytu hlavnými uzatváracími ventilmi, prívodu studenej vody , plynu a elektrickými poistkami;
- spoločnými časťami bytového domu sú základy bytového domu, strecha, prístupové komunikácie, obvodové múry, priečelia, domové vybavenie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť;
- spoločnými zariadeniami bytového domu sú : hromozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové, telefónne domové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzaný byt umiestnený.

3.3. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej umožní nájomcovi odoberať na vlastné náklady nasledovné služby :

- vodné a stočné;
- dodávka elektriny;
- dodávka plynu;
- odvoz komunálneho odpadu z domácnosti.

3.4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve a ten nie je oprávnený užívať byt s inými osobami, s výnimkou osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, v súlade s ustanovením § 688 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“).

IV. Doba nájmu

4.1. Predmet nájmu uvedený v ods. 2.1. sa prenajíma v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Kráľovskom Chlmcí č. 145/2023 zo dňa 25.10.2023 na dobu určitú a to na tri roky od **01.11.2023 do 31.10.2026**.

4.2. Ak si bude nájomca plniť všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu a nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. c) , d) , f) a g) OZ , má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4.3. V prípade, že nájomca nebude spĺňať podmienky pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy, nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu.

V. Cena nájmu, úrok z omeškania

5.1. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné za užívanie bytu.

5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že za prenájom predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné vo výške 138,12 Eur (slovom: Stotridsaťosem 12/100 eur).

5.3. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi vopred mesačne v termíne do 30. dňa kalendárneho mesiaca i bez doručenia faktúry prenajímateľa.

5.4. V nájmomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu v rozsahu podľa bodu 3.3. tejto zmluvy, ktoré budú uhrádzané osobitne nájomcami.

5.5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka.

5.6. Ak nájomca viac ako 90 dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. VIII . ods. 8.4. tejto zmluvy.

VI. Finančná zábezpeka

- 6.1. Finančná zábezpeka vo výške šesťnásobku mesačného nájomného v sume 802,63 Eur bola uhradená na účet prenajímateľa dňa 27.10.2008. Finančná zábezpeka prijatá v súlade s § 12 ods. 7 zákona 443/2010 Z.z. je šesťnásobok nájomného.
- 6.2. V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške a to do 30 kalendárnych dní od skončenia nájmu.
- 6.3. V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej o zníženie sumy z finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach §§ 687 – 695 Občianskeho zákonníka.
- 7.2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy, súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou /§ 687 ods. 2. OZ/.
 - drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe tohto nariadenia;
 - drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe tohto nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy;
 - náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za udržiavacie práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery);
 - nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
- 7.3. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne prenajímateľovi umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti /§ 692 ods. 1. OZ/. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv a povinností bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv /§ 690 OZ/. Nájomca berie na vedomie práva prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude užívať prenajatý byt, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda /§ 679 ods. 3., veta prvá OZ./.
- 7.4. Nájomca je povinný :
 - starať sa riadne o byt a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokynmi prenajímateľa;
 - dbať, aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu a vecí užívaných spolu s nimi;
 - byt užívať výlučne na bývanie;
 - nevykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady / § 694 OZ / ;

- zabezpečiť bežnú údržbu bytu a drobné opravy v byte;
- rešpektovať susedské práva a bezpečnosť;
- zabezpečiť ochranu vlastných vecí napr. poistením; nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie v byte uložených vecí;
- prenajímateľa bezodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti);
- umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného obvodného úradu – odboru výstavby a bytovej politiky, prenajímateľa, správcu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, ako aj za účelom overenia spôsobu a rozsahu užívania bytu vo vopred dohodnutom termíne za prítomnosti nájomcu ;
- pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie;
- hradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie bytu, alebo ním poškodených častí do pôvodného stavu, mimo ich obvyklého opotrebovania; týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných so súhlasom prenajímateľa;
- vylúčiť prenechanie bytu alebo jeho časti tretej osobe do podnájmu;
- oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v byte najneskôr do 15 dní odo dňa jej vzniku.

7.5. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.

VIII. Skončenie nájmu

- 8.1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou končí **uplynutím doby**, na ktorú je táto nájomná zmluva dohodnutá. Predĺženie nájomného vzťahu je možné dohodnúť len písomným dodatkom k tejto zmluve, resp. novou nájomnou zmluvou.
- 8.2. Nájomný vzťah je možné ukončiť **písomnou dohodou** zmluvných strán.
- 8.3. **Nájomca** môže **vypovedať** nájom bytu bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 8.4. **Prenajímateľ** môže nájom bytu **vypovedať** z dôvodov uvedených v § 711 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 8.5. **Prenajímateľ** môže **odstúpiť** od tejto zmluvy ak:
- a) nájomca porušuje svoje zmluvné povinnosti, ktoré vyplývajú z ustanovení čl. V. ods. 5.3.
 - b) nájomca užíva predmet zmluvy v rozpore s touto zmluvou
 - c) nájomca spôsobí škodu nedodržaním pravidiel požiarnej ochrany, ochrany životného prostredia, alebo vážne fyzicky zasiahne do predmetu nájmu.
- Odstúpenie nadobudne účinnosť dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.
- 8.6. Nájomný vzťah taktiež **zaniká zánikom predmetu nájmu**.
- 8.7. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu špecifikovaný v čl. II. ods. 2.1. prenajímateľovi, najneskôr v deň, kedy má dôjsť k ukončeniu zmluvného vzťahu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 8.8. Zmluvné strany sa dohodli, že ukončením zmluvného vzťahu nevzniká nájomcovi nárok na akúkoľvek refundáciu vynaložených nákladov na prípadné úpravy, opravy a technické zhodnotenie predmetu nájmu.
- 8.9. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že po skončení nájomného vzťahu mu bude znemožnený prístup do predmetu nájmu a prenajímateľ bude oprávnený vypratať na náklady nájomcu predmet nájmu a uložiť na náklady nájomcu hnutelné veci do úschovy prenajímateľa alebo inej osoby určenej prenajímateľom. Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi plnomocenstvo na takéto vypratanie a uloženie jeho vecí do úschovy. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa neuplatní.
- 8.10. Pre prípad nesplnenia povinnosti vyplývajúcej z bodu 8.9. tohto článku náklady spojené s vypratáním bytu po ukončení nájomného vzťahu budú pokryté z finančnej zábezpeky.

IX. Doručovanie

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
- 9.2. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenie dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať alebo deň vrátenia deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručenie tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo odmietne prevziať.

X. Záverečné ustanovenia

- 10.1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 10.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 10.3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 10.4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým ustanovením formou písomného dodatku k nájomnej zmluve, zodpovedajúcemu hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 10.5. Táto zmluva bola vyhotovená v piatich vyhotoveniach s platnosťou originálu, pričom nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ štyri vyhotovenia.
- 10.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, uzavreli ju slobodne, vážne a zrozumiteľne, neuzavreli ju v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju obojstranne podpísali.
- 10.7. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
- 10.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
Príloha č. 1 uznesenie MsZ č. 145/2023 zo dňa 25.10.2023

V Kráľovskom Chlmci dňa 27.10.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Karol Pataky
primátor mesta

Štefan Juhász