

Nájomná zmluva č.GEN_435/2023

Prenajímateľ:

Názov: **Mesto Zlaté Moravce**
Sídlo: 1. mája 2, 953 01 Zlaté Moravce
IČO: 00308676
DIČ: 2021058787
Zastúpený: PaedDr. Dušan Husár, primátor mesta
Telefón: +421 37/6923945
E-mail: sekretariat@zlatemoravce.eu
IBAN: SK89 0900 0000 0051 4788 6953

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca :

Meno a priezvisko: **Bohuš Kováč**
narodený:
rodné číslo:
trvalý pobyt:

(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca sú ďalej spoločne označovaní aj ako „zmluvné strany“ alebo „účastníci zmluvy“)

u z a t v á r a j ú

v zmysle § 12 Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, podľa ust. § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a čl. 6 VZN č. 3/2023 o pridelovaní bytov vo vlastníctve Mesta Zlaté Moravce nadobudnutých s podporou štátu (ďalej len ako „VZN č.3/2023“) v znení jeho neskorších noviel túto Nájomnú zmluvu č. GEN_435/2023 (ďalej len ako „zmluva“ alebo „nájomná zmluva“) s nasledovným obsahom:

Článok I. Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je dočasný odpliatny prenájom :
bytu č. 26, nachádzajúceho sa na 4. podlaží bytového domu nachádzajúceho sa na ulici 1. Mája č. 62 v Zlatých Moravciach, orientačné číslo 62 súpisné číslo 3697, parcelné číslo: 2537/60, (ďalej len ako „predmet nájmu“) o výmere 42,7 m² + balkón 2,6 m² („ďalej len ako pozemok“) evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym odborom okresného úradu v Zlatých Moravciach, na liste vlastníctva č. 8123, pre katastrálne územie Zlaté Moravce, v podiele 1/1.
- 1.2 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie predmet nájmu bližšie špecifikovaný v bode 1.1 tohto článku, tak ako „stojí a leží“ vrátane príslušenstva – inventáru: kuchynská linka, elektrické zariadenie, meracie a regulačné zariadenie.
- 1.3 Uzavretím tejto zmluvy vzniká *nájomný vzťah medzi zúčastnenými zmluvnými stranami - prenajímateľom a nájomcom - ktoré si obsahom tejto zmluvy upravujú svoje vzájomné práva a povinnosti.*
- 1.4 Prenajímateľ berie na vedomie, že okrem nájomcu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, sú predmet nájmu oprávnené užívať osoby, ktoré sú evidované v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu zmluvy.

Článok II.

Popis, stav a účel predmetu nájmu

- 2.1 Byt č.26 sa nachádza na 4. podlaží. Ide o 1 izbový byt s príslušenstvom. Príslušenstvo bytu tvorí 1 izba predsieň, kúpeľňa, WC. Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody kanalizácie a k nim príslušné predmety. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 42,7 m² + balkón 2,6 m². Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené jeho vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi vody a elektrickými poistkami pre byt.
- 2.2 Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a iné spoločné priestory.
- 2.3 Nájomca týmto prehlasuje a svojim podpisom potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu jeho obhliadkou na mieste, tento stav mu je dobre známy a predmet nájmu chce v tomto stave prevziať do užívania.
- 2.4 Predmetný byt vo veľmi dobrom, užívania schopnom stave.
- 2.5 Nájomca prehlasuje a svojím podpisom potvrdzuje, že bol prenajímateľom oboznámený s obsluhou predmetu nájmu ako aj jeho príslušenstva, najmä že mu boli poskytnuté potrebné informácie súvisiace s použitím a údržbou predmetu nájmu.
- 2.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah je zakladaný výlučne za účelom bývania nájomcu a nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať len za týmto účelom.

Článok III.

Doba nájmu.

- 3.1 Doba nájmu sa uzatvára na dobu určitú na dva roky v trvaní od 01.10.2023 do 15.12.2025. Po uplynutí doby nájmu má nájomca prednostné právo opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie. Toto prednostné právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy zaniká, ak nájomca tri mesiace pred uplynutím doby nájmu písomne nepožiadá prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Prílohou žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy budú dokumenty preukazujúce splnenie podmienok uvedených v čl. 4 VZN č. 3 /2023.
- 3.2 Nájomný vzťah dohodnutý touto zmluvou zaniká:
 - a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov:
 - ak nájomca užíva predmet zmluvy v rozpore s dojednaným účelom uvedeným v bode 2.6
 - ak nájomca nedoplnil finančnú zábezpeku v lehote uvedenej v bode 4.5,
 - ak nespĺňa podmienky uvedené vo VZN č. 3/2023 v znení jeho neskorších noviel,
 - c) odstúpením od zmluvy nájomcom v zmysle ust. § 679 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka z dôvodov:
 - ak bola prenajatá vec v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, alebo ak sa stane neskôr – bez tohto, aby nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelnou alebo ak sa mu odníme taká časť, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
 - ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie, alebo na to, aby sa tam zdržovali ľudia, zdraviu závadné, má nájomca toto právo aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy,
 - d) odstúpením od zmluvy prenajímateľom v zmysle ust. § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka z dôvodov:
 - ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať,
 - e) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
 - f) zánikom predmetu nájmu.
- 3.3 Ak nájomný vzťah zaniká písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom, zaniká nájom dátumom v tejto dohode určeným.
- 3.4 Ak nájomný vzťah zaniká písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán, zaniká nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 3.5 Ak nájomný vzťah zaniká písomným odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán, účinky odstúpenia nastávajú okamihom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.

- 3.6 V prípade zániku predmetu nájmu, nájomný vzťah zaniká dňom, kedy predmet nájmu zanikol. Nájomca nie je v tomto prípade oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá by mu v súvislosti so zánikom predmetu nájmu vznikla. Prenajímateľ nemá právo domáhať sa náhrady škody alebo náhrady ušlého zisku, ktoré by mu v súvislosti so zánikom predmetu nájmu vznikli. To neplatí v prípade, ak za zánik predmetu nájmu zodpovedá nájomca čo i len s časťou.
- 3.7 V prípade výpovede alebo odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán v súlade s touto zmluvou je výpoveď alebo odstúpenie doručované doporučene a ak adresát odmietne prevzatie zásielku, platí, že takáto zásielka bola doručená okamihom, keď adresát odoprel jej prevzatie. V prípade, ak sa zásielka odoslaná doporučene na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, príp. inú adresu písomne oznámenú druhej zmluvnej strane, vráti ako nedoručiteľná, považuje sa písomnosť za doručenie okamihom jej vrátenia adresátovi.
- 3.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nájmu dohodnutého na dobu určitú, nemá nárok na bytovú náhradu, teda nevzniká nájomcovi nárok na náhradné ubytovanie.
- 3.9 V prípade, ak ktorákoľvek zmluvná strana („oprávnená zmluvná strana“) tvrdí, že druhá zmluvná strana („porušujúca zmluvná strana“) porušila túto zmluvu spôsobom, ktorý v zmysle ustanovení tejto zmluvy alebo v zmysle príslušných právnych predpisov zakladá právo predčasne skončiť túto zmluvu dohodou, výpoveďou alebo odstúpením je oprávnená zmluvná strana povinná vyzvať porušujúcu zmluvnú stranu na vyjadrenie k dôvodu ukončenia nájomného vzťahu. Ak porušujúca zmluvná strana neuzná oprávnenosť dôvodu na predčasné skončenie (lehota max. 10 dní), iniciuje rokovanie na ktorom zmluvné strany prerokujú dôvody na predčasné ukončenie nájomného vzťahu, pričom sa zaväzujú, že vždy budú postupovať tak, aby sa ktorýkoľvek spor skončil dohodou zmluvných strán. Ak sa zmluvné strany nedohodnú na vyriešení vzniknutého sporu, je oprávnená zmluvná strana urobiť právny úkon smerujúci k ukončeniu nájomného vzťahu.
- 3.10 V prípade zániku nájomného vzťahu, okrem prípadu uvedeného v bode 3.6 tohto článku, je nájomca povinný predmet nájmu vrátane príslušenstva – inventáru bezodkladne odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

Článok IV. Cena za nájom

- 4.1 Účastníci zmluvy sa dohodli, v súlade so Zásadami o určovaní výšky nájomného za byty vo vlastníctve Mesta Zlaté Moravce, ktoré boli nadobudnuté s podporou štátu (ďalej len ako „zásady“), na nájomnom za predmet nájmu uvedený Čl. IV bodu 4.1. písm. a tejto zmluvy pre nájomcu takto:
- a) mesačné nájomné predstavuje sumu v celkovej výške 106,34 € (stošesť eur a tridsaťštyri eurocentov), z čoho činí:
- príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv – 0,391€/m², čo predstavuje sumu 17,71 €,
 - b) služby spojené s bývaním predstavujú sumu v celkovej výške 42,38 € (teplá úžitková voda, vodné a stočné, ústredné kúrenie osvetlenie spoločných priestorov a ostatné).
 - c) Celková výška nájomného a služieb spojených s bývaním je uvedená v evidenčnom liste.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné vo výške uvedenej v Čl. IV. bode 4.1, mesačne vždy do 20- teho dňa v mesiaci za odbytý mesiac prostredníctvom inkasa platieb (SIPO), príp. bezhotovostne na účet prenajímateľa č. ú.: **SK89 0900 0000 0051 4788 6953**, variabilný symbol
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že pri štátom uznaných zmenách cien, tovarov a služieb, týkajúcich užívania predmetu nájmu podľa oficiálne stanovenej miery inflácie podľa údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky, ako aj v prípade zmeny alebo úpravy VZN, alebo zásad, je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájmu. Za účelom úpravy výšky nájomného predloží prenajímateľ nájomcovi písomné oznámenie o jeho výške.
- 4.4 V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného uvedeného v bode 4.1 písm. a) tohto článku, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa požadovať okrem zmluvnej pokuty aj úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli, že finančná zábezpeka (kaucia) vo výške 6-mesačného nájomného t. j. vo výške 638,04 € bola uhradená nájomcom na základe Zmluvy o finančnej zábezpeke č. GEN.....,uzavretej v súlade s § 12 ods. 7 Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Zábezpeka – depozit bude uložená u prenajímateľa až do doby ukončenia nájomného vzťahu. Kaucia bude použitá na krytie prípadných nákladov, spojených s náhradou škody spôsobenej nájomcom, prípadne na krytie nedoplatkov na nájomnom zo strany nájomcu. Pokiaľ nebudú tieto prostriedky použité na dané účely, budú nájomcovi vrátené po ukončení nájmu v hotovosti alebo bezhotovostne, podľa vzájomnej dohody medzi zmluvnými stranami. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje záväzky vzniknuté na základe tejto zmluvy,

je prenajíateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku zo zloženej kaucie vrátane príslušenstva, a to do výšky nájomcovho nesplneného záväzku. Použitie kaucie alebo jej časti oznámi prenajíateľ nájomcovi písomne. V prípade, ak kaucia alebo jej časť bude použitá prenajíateľom v zmysle predchádzajúcej vety, nájomca je povinný kauciu doplniť tak, aby celá suma kaucie zodpovedala dohodnutej výške a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však do tridsať (30) dní po tom, čo bol na to písomne vyzvaný zo strany prenajíateľa.

- 4.6 Prenajíateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované za užívanie bytu do 60 dní od zistenia skutočných nákladov z predchádzajúceho kalendárneho roku, najneskôr však do 31. mája nasledujúceho roka. Nájomca sa zaväzuje, že po výzve prenajíateľa, ktorý je povinný upovedomiť nájomcu o prípadnom nedoplatku, uhradí nedoplatok v plnej výške. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúceho vyúčtovania ročných nákladov sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia tohto vyúčtovania nájomcovi.
- 4.7 Platby podľa tohto článku sa považujú za uhradené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajíateľa uvedený v bode 4.1 a 4.2 tohto článku.

Článok V. Osobitné dojednania

- 5.1 Za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a obhliadky predmetu nájmu je nájomca povinný umožniť prenajíateľovi alebo ním určeným osobám vstup do premetu podnájmu, pričom prenajíateľ je povinný kontrolu vopred ohlásiť.
- 5.2 Nájomca je povinný chrániť majetok prenajíateľa pred poškodením a zničením. Za škodu spôsobenú v dôsledku akejkoľvek činnosti nájomcu na predmete podnájmu zodpovedá v plnom rozsahu nájomca. To neplatí, ak bola škoda spôsobená bez jeho zavinenia.
- 5.3 Poistenie celej nehnuteľnosti, ktorej súčasťou je predmet nájmu, je povinný vykonať a hradiť vlastník nehnuteľnosti – prenajíateľ, nájomca si podľa svojho rozhodnutia poisťujú len svoj vlastný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu.
- 5.4 Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu tretej osobe, ani ubytovávať tretie osoby v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
- 5.5 Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, vstup do nájomných bytov zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR, Štátneho fondu rozvoja bývania príp. iného kontrolného úradu.
- 5.6 Nájomca berie na vedomie, že okrem osôb uvedených v čl. I. bode 1.4 tejto zmluvy, nie sú iné osoby oprávnené zdržiavať sa v predmete nájmu.
- 5.7 Nájomca sa zaväzuje a svojím podpisom potvrdzuje, že sa po ukončení nájomného vzťahu bezodkladne vystaňuje z predmetu nájmu na vlastné náklady a zanechá predmet nájmu vrátane jeho príslušenstva – inventáru v stave, v akom ho prenajíateľ prenajal (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na bežné opotrebovanie (amortizáciu).
- 5.8 Zmluvné strany sa zaväzujú, že po ukončení nájomného vzťahu si zmluvné strany vysporiadajú vzájomné záväzky a pohľadávky vyplývajúce zo zmluvy najneskôr ku dňu zániku tejto zmluvy.
- 5.9 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky informácie, ktoré si navzájom poskytnú v súvislosti so touto zmlouvou a označia ich ako dôverné alebo z ktorých povahy bude vyplývať, že ide o dôverné informácie, použijú len v súvislosti s plnením svojich záväzkov a výkonom svojich práv podľa tejto zmluvy alebo pri zabezpečovaní ochrany svojich práv podľa tejto zmluvy a nepoužijú ich v rozpore s ich účelom; za porušenie tejto povinnosti sa však nepovažuje poskytnutie informácií tretím osobám v prípadoch a v rozsahu stanovenom právnymi predpismi alebo tretím osobám, ktoré sú alebo budú (na základe zákona alebo na základe dohody so zmluvnou stranou, ktorá informácie poskytuje) viazané mlčanlivosťou. Tento záväzok mlčanlivosti platí aj po zániku tejto zmluvy.
- 5.10 Nájomca sa zaväzuje že nebude:
- a) zasahovať do spoločných častí, alebo spoločných zariadení v bytovom dome,
 - b) zasahovať do meracej a regulačnej techniky,
 - c) bude dodržiavať VZN mesta Zlaté Moravce vzťahujúce sa na pridelovanie nájomných bytov vo vlastníctve mesta Zlaté Moravce.

Článok VI. Opravy a údržba predmetu zmluvy

- 6.1 Drobné opravy a údržba predmetu nájmu

a) Nájomca:

sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy na predmete nájmu a na jeho príslušenstve súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Pojmom drobné opravy a údržba sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy premetu nájmu vrátane jeho príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmena

- drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia,
- b) opravou dochádza k uvedeniu do pôvodného stavu, pričom cieľom nie je vyšší štandard. Pojmom údržba sa na účely tejto zmluvy považujú práce, ktoré sa obvykle vykonávajú za účelom riadneho a bezporuchového užívania predmetu nájmu, vrátane príslušenstva – maľovanie, čistenie a upratovanie, a to všetko bez ohľadu na výšku nákladov.
 - c) nájomcovi nevzniká nárok na náhradu nákladov prenajímateľom a to ani po skončení nájmu.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Zmluva sa uzatvára v 4 rovnopisoch, pričom každý z nich má platnosť originálu, jedom pre nájomcu a tri pre prenajímateľa.
- 7.2 Zmluva môže byť zmenená alebo doplnená len na základe súhlasného prejavu vôle oboch zmluvných strán, a to písomnou formou – číslovanými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami účastníkmi zmluvy, inak sú zmena alebo doplnok neplatné
- 7.3 Pokiaľ akákoľvek časť tejto zmluvy bude na základe zmeny právnych predpisov prehlásená za neplatnú, ďalšie ustanovenia tejto zmluvy zostávajú v platnosti. Zmluvné strany sú povinné uviesť časti zmluvy prehlásené za neplatné do súladu s platnými právnymi predpismi bez zbytočného odkladu.
- 7.4 Ak táto zmluva neupravuje bližšie práva a povinnosti zmluvných strán, spravujú vzťahy medzi zmluvnými stranami ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré sú svojím obsahom úprave zmluvného vzťahu najbližšie.
- 7.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami.
- 7.6 Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na internetovej stránke prenajímateľa v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
- 7.7 Nájomca berie na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a ods. 1 Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a s jej zverejnením súhlasí bez výhrad.
- 7.8 Spory vzniknuté zo zmluvy riešia zmluvné strany cestou zmieru. Ak zmier medzi zmluvnými stranami nie je úspešný, majú zmluvné strany právo domáhať sa ochrany svojho práva žalobou na príslušnom súde.
- 7.9 Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že ju uzatvárajú na základe svojej pravej a slobodnej vôle, ich prejavy sú určité a zrozumiteľné, zmluvu neuzatvárajú v tiesni alebo za inak nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán a svojimi podpismi potvrdzujú správnosť obsahu a pravosť tejto zmluvy.
Zmluvné strany berú na vedomie, že nadobudnutím platnosti a účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť predchádzajúca zmluva.

V Zlatých Moravciach dňa.....
prenajímateľ :

V Zlatých Moravciach dňa.....
nájomca:

.....
Mesto Zlaté Moravce
PaedDr. Dušan Husár
primátor mesta

.....
Bohuš Kováč