

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 526/2023

I. Zmluvné strany

- 1.1 **Mesto Kráľovský Chlmec** zastúpené : Ing. Karolom Patakym, primátorom mesta
sídlo: L. Kossutha 99, 077 13 Kráľovský Chlmec
IČO: 00 33 16 19
DIČ: 2020730437

ďalej len „prenajímateľ“

a

- 1.2. **Nikoleta Balogová**

Erik Lakatoš

ďalej len „nájomca“

Medzi zmluvnými stranami bola dnešného dňa podľa ust. § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení uzatvorená zmluva o nájme bytu nasledovne :

II. Predmet nájmu

- 2.1. Predmetom nájmu je byt č. o výmere **27,65 m²**, nachádzajúci sa v bytovom dome č. **2805** na ulici Trhovisko v Kráľovskom Chlmcu, súp. č., orientačné číslo **161**, na pozemku parc. č. **1367/15**, kat. územie Kráľovský Chlmec, ktorý je vedený na LV č. **1921**, správy katastra Trebišov, pracovisko Kráľovský Chlmec.
- 2.2. Popis bytu: – jednopodlažný objekt bez podpivničenia

| č. miestnosti | miestnosť | plocha / m ² / |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| 1 | predsieň | 1,80 |
| 2 | umyváreň | 3,40 |
| 3 | izba – obytná kuchyňa | 13,20 |
| 4 | izba-spálňa | 9,25 |
| | Celková podlahová plocha | 27,65 m ² |

Príslušenstvom bytu je aj komora na dvore. Súčasťou bytu je jeho vodovodná, kanalizačná a elektrická prípojka záchodová misa s nádržou a vodovodné batérie. Byt vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničený vstupnými dverami do bytu. 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 prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzkaný byt umiestnený.

- 2.3. Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu podľa bodu 2.1 nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
- 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.

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť do pokladne Mestského úradu Kráľovský Chlmec finančnú zábezpeku vo výške 198,- €. **Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že na úhradu finančnej zábezpeky podľa tejto zmluvy sa započíta uhradená finančná zábezpeka podľa Zmluvy o nájme bytu č.583/2021 z 31.decembra 2023.** Prenajímateľ je oprávnený z finančnej zábezpeky odpočítať nedoplatok nájomcu na nájomnom. Finančná zábezpeka sa vracia nájomcovi po odpočítaní nedoplatkov na nájomnom, škôd spôsobených s užívaním bytu ako aj iných finančných postihov a to v lehote do 30 dní po skončení nájmu.

- 2.5. Prenajímateľ zabezpečí v rámci úhrady za plnenia spojené s užívaním nasledovné služby :
- dodávka studenej vody z verejného vodovodu;
- 2.6. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej umožní nájomcovi odoberať na vlastné náklady nasledovné služby :
- dodávka elektriny;
 - odvoz bežného komunálneho odpadu.
- 2.7. 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.

III. Trvanie a skončenie nájmu

- 3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **1.12.2023 do 31.1.2024.**
- 3.2. Nájom končí:
- uplynutím doby nájmu
 - dohodou zmluvných strán
 - zničením predmetu nájmu alebo budovy
 - uplynutím výpovednej doby
- 3.3. Prenajímateľ i nájomca môže túto zmluvu jednostranne vypovedať. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Trojmesačná výpovedná doba je platná len v tom prípade, ak doba trvania zmluvy je dlhšia ako tri mesiace.
- 3.4. Prenajímateľ môže zmluvu jednostranne vypovedať jedine z dôvodov uvedených v § 711 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

- 3.5. Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byť spolu so zariadením protokolárne odovzdať prenajímateľovi alebo prenajímateľom splnomocnenej osobe. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. Pri porušení tohto dojednania je nájomca povinný strpieť, že prevzatie predmetu nájmu urobí komisionálne prenajímateľ samostatne, na náklady nájomcu a veci patriace nájomcovi uloží do suchého skladu.
- 3.6. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné užívať.

IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že **úhrada za užívanie bytu** za kalendárny mesiac sa preukazuje na účet správcu bytov cez SIPO alebo v hotovosti do pokladne Oddelenia bytovej správy mestského úradu (ďalej len správca bytu), úhrada pozostáva:

- a) **Z nájomného** – výška nájomného je uvedená v Oznámení o zmenách zálohového predpisu, ktoré tvorí prílohu k tejto zmluve
- b) **Z úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu** vo výške uvedenej sumy v Oznámení o zmenách zálohového predpisu, ktoré tvorí prílohu k tejto zmluve. Ak v Oznámení o zmenách zálohového predpisu sa zmení výška sumy Aktuálneho zálohového predpisu, nájomca uhrádza sumu uvedenú v najnovšom Oznámení o zmenách zálohového predpisu.

Úhrada za užívanie bytu je splatná mesačne a to vopred najneskôr do posledného dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu.

- 4.2. Úhrada za užívanie bytu je splatná mesačne a to vopred najneskôr do posledného dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu.
- 4.3. Prvá úhrada za užívanie bytu je splatná do 5 dní od podpísania tejto nájomnej zmluvy do pokladne správcu bytov.
- 4.4. Prenajímateľ sa zaväzuje uskutočniť ročné zúčtovanie záloh za plnenia spojené s užívaním bytu najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Prenajímateľ uhradí nájomcovi preplatok z vyúčtovania do jedného kalendárneho mesiaca po vykonaní vyúčtovania.
- 4.5. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu v rozsahu podľa bodu 2.6 tejto zmluvy, ktoré budú uhrádzané osobitne nájomcom dodávateľom.
- 4.6. Ak nájomca nezaplatí nájomné riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 5.2 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;
- zabezpečiť bežnú údržbu bytu a drobné opravy (na základe prílohy č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.) v byte na náklady nájomcu;
- 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);
- pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie;
- vylúčiť prenechanie bytu alebo jeho časti tretej osobe do podnájmu;
- včas oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby;
- nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, mesačných preddavkov za úhrady plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmeny počtu osôb v domácnosti;
- bezodkladne, najneskôr do siedmich pracovných dní od platnosti nájomnej zmluvy alebo od uvedenia do prevádzky vykurovacích telies a zariadení, písomne oznámiť prenajímateľovi druh a počet vykurovacích telies a zariadení, ktoré nájomca v prenajímanom byte využíva a ktoré mu neposkytol prenajímateľ, t.j. oznámiť či sa jedná o zariadenia na plynné, kvapalné alebo tuhé palivo alebo zariadenia na elektrickú energiu
- nájomca je povinný si na vlastné náklady zabezpečiť odborné prehliadky a revízie na všetky zariadenia ktoré užíva a nájomcovi ich neposkytol prenajímateľ
- skontrolovať, že namontovaný bytový vodoměr má neporušenú zabezpečovaciu značku určenú na zabezpečenie určeného meradla-vodomeru(ďalej len „vodoměr“) proti neoprávnenému zásahu do určeného meradla, ktorý môže ovplyvniť jeho metrologické charakteristiky(ďalej len „zabezpečovacia značka vodomeru“) a má neporušenú zabezpečovaciu značku montážnika
- zabezpečiť dostatočnú ochranu vodomerov a zabezpečovacej značky vodomeru a zabezpečovacej značky montážnika pred poškodením
- uhradiť všetky náklady vzniknuté demontážou poškodeného vodomeru a montážou nového vodomeru

5.3 V prípade, že nájomník nebude uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.

5.4 V prípade, že nájomník uskutoční neoprávnený odber elektrickej energie alebo vody alebo plynu , tak takéto konanie nájomcu sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady, ktoré prenajímateľ vynaloží na odstránenie neoprávneného odberu elektrickej energie alebo vody alebo plynu.

5.5 Nájomca nemá právo zasahovať do elektrických, vodovodných, kanalizačných a plynových rozvodov nachádzajúcich sa v byte a to ani prostredníctvom tretej osoby bez písomného súhlasu prenajímateľa.

5.6 Nájomca má právo :

- na opakované uzatvorenie nájmu bytu za dodržaní podmienok uvedených vo VZN Mesta Kráľovský Chlmec č. 1/2020 a za predpokladu, že nájomca počas doby trvania nájmu riadne platil nájomné a plnenia spojených s užívaním bytu a nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. c) , d) , f) a g) Občianskeho zákonníka.

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

VI. Zmluvná pokuta

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli ,že nájomca zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200.-€ do 15.dní od dňa kedy prenajímateľ zistil poškodenie vodomeru alebo porušenie zabezpečovacej značky vodomeru alebo zabezpečovacej značky montážnika

VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 7.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 7.3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 7.4. **Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 1.12.2023 ,najsôr však deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom.** Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
- 7.5. Zmluvné strany prehlasujú, že uzavretie zmluvy je prejavom ich slobodnej vôle, že si ju prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Kráľovskom Chlmcí dňa **1.12.2023**

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mesto Kráľovský Chlmec
v zast.: Ing. Karol Pataky

**ZÁKLADNÁ FINANČNÁ KONTROLA V ZMYSLE ZÁKONA č.357/2015 Z.z. O FINANČNEJ
KONTROLE A AUDITE**

FINANČNÁ OPERÁCIA PRÍJEM/POSKYTNUTIE/POUŽITIE/PRÁVNÝ ÚKON/INÝ ÚKON MAJETKOVEJ POVAHY /*

a) **JE - NIE JE** /* v súlade s rozpočtom Mesta Kráľovský Chlmec na príslušný rozpočtový rok.

Finančnú operáciu **JE MOŽNÉ / NIE JE MOŽNÉ** /* vykonať.

Meno a priezvisko **Ing. Ladislav Švistun** Podpis.....Dátum.....

b) **JE - NIE JE - NEPOSUDZUJE SA** /* v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní č. 343/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Finančnú operáciu **JE MOŽNÉ / NIE JE MOŽNÉ** /* vykonať.

Meno a priezvisko **Martina Košlábová** Podpis..... Dátum.....

c) **JE - NIE JE** /* v súlade s osobitnými predpismi, alebo medzinárodnými zmluvami, ktorými je SR viazaná a na základe ktorých sa SR poskytujú finančné prostriedky zo zahraničia, zmluvami uzatvorenými Mestom Kráľovský Chlmec, rozhodnutiami vydanými na základe osobitných predpisov, vnútornými predpismi, alebo inými podmienkami poskytnutia verejných financií.

Finančnú operáciu **JE MOŽNÉ / NIE JE MOŽNÉ** /* vykonať.

Meno a priezvisko **Ing. Karol Pataky** Podpis..... Dátum.....

/* nehodiace sa preškrtnite