

Zmluva o nájme bytu

č. 1288/2023

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajíateľ: 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 „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Meno, priezvisko: **Vladimír Farkaš**
Dátum narodenia:
trvalé bydlisko: Školská 117/7, Sered'
(ďalej ako „nájomca“)
(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“):

Čl. 2

Predmet nájmu

- 2.1 Prenajíateľ je vlastníkom budovy so súpisným číslom **117** postavenej na parcele číslo: **3001** v k.ú. Sered' zapísaného Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. **591**.
- 2.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok prenajíateľa prenechať nájomcovi za nájomné do užívania byt špecifikovaný v bode 2.3 tohto článku Zmluvy nachádzajúci sa v bytovom dome a záväzok nájomcu uhrádzať prenajíateľovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním tohto bytu podľa čl. 5 tejto Zmluvy, a to všetko za podmienok stanovených v tejto Zmluve.
- 2.3 Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania nehnuteľnosť – **2 izbový byt, číslo: 1** určený na účely nájomného bývania a nachádzajúci sa v Seredi na **Školskej ul.** na **prízemí** domu, súpisné číslo: **117**, orient. číslo: **7** (ďalej ako „byt“ alebo „predmet nájmu“).
- 2.4 Prenajímaný byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a komora. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 57,36 m².

- 2.5 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).
- 2.6 Nájomca sa so stavom bytu oboznámil na základe obhliadky v deň podpisu tejto zmluvy.
- 2.7 Správu bytového domu vykonáva obchodná spoločnosť Naša domová správa, s. r. o., so sídlom Legionárska 1127, 926 01 Sereď (ďalej len „správca“).
- 2.8 Spolu s nájomcom sú na základe tejto zmluvy oprávnené užívať byt osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti v čase uzavretia tejto zmluvy:
Kristína Farkašová - dcéra

Čl. 3

Doba nájmu

- 3.1 Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú** a nájomný vzťah vzniká **dňom: 01.01.2024 a končí dňom: 30.06.2024 alebo dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností, v prípade prevodu vlastníckeho práva k budove so s.č. 117, v ktorej sa nachádza prenajímaný byt č.1. Platnosť zmluvy končí udalosťou, ktorá nastane ako prvá.**
- 3.2 Nájomca môže opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu na predmetný byt len v prípade pri dodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve a vo všeobecne záväznom nariadení mesta Sereď č. 3/2019 z 11.04.2019 o poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sereď v znení všeobecne záväzného nariadenia mesta Sereď č. 3/2022 zo 16.06.2022, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie mesta Sereď č. 3/2019 z 11.04.2019 o poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sereď (ďalej len „VZN“).
- 3.3 O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 3.4 Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný najneskôr 60 dní pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy, doručiť prenajímateľovi žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených VZN.

Čl. 4

Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 4.1 Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 4.2 Práva a povinnosti zmluvných strán, ku ktorých plneniu sa zmluvné strany bez výhrad zaväzujú, upravujú ustanovenia § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), ako aj VZN.
- 4.3 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.

- 4.4 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.
- 4.5 Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne len na bývanie.
- 4.6 Nájomca nie je oprávnený prenechať byt ani jeho časť do podnájmu inému.

Čl. 5

Výška a splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné v sume 30,75 € (slovom: tridsať a 75/100 Eur) a mesačné zálohové úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v sume 0,33 € (slovom: nula a 33/100 Eur).
- 5.2 Plneniami spojenými s užívaním bytu sú najmä plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu, a to inkasné poplatok.
- 5.3 Mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, spolu vo výške 31,08 € (slovom: stošesťdesiatdeväť Eur) nájomca zaplatí za príslušný kalendárny mesiac vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca v prospech správcu na účet č. SK48 1111 0000 0012 3999 7003 pod variabilným symbolom 0117100101 alebo prostredníctvom inkasného lístka, alebo v hotovosti do pokladne správcu
- 5.4 Celková výška preddavkov za jednotlivé služby spojené s užívaním bytu sa zúčtuje vždy za príslušný kalendárny rok do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.
- 5.5 Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť správcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania podľa pokynov uvedených na doručenom vyúčtovaní. . Prípadný preplatok bude nájomcovi vrátený v zmysle pokynov správcu bytov uvedených vo vyúčtovaní.
- 5.6 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť (zvýšiť alebo znížiť) nájomné a/alebo výšku zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu v prípade, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov (napr. zmena výšky nájomného určená v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sereď alebo všeobecne záväzným nariadením mesta Sereď a pod.), prípadne cenových predpisov, alebo v závislosti od spotreby plnení spojených s užívaním bytu v predchádzajúcom období. Jednostranná úprava nájomného a/alebo výšky zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu nebude upravovaná dodatkami k Zmluve, s čím zmluvné strany výslovne súhlasia. Takúto úpravu podľa predchádzajúcej vety prenajímateľ bezodkladne písomne oznámi nájomcovi. Rozdiel v úhrade nájomného

a/alebo zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, ktorý vznikne z titulu ich zvýšenia, je nájomca povinný uhradiť do 30 dní po doručení písomného oznámenia.

5.7 Ak nájomca nezaplatí nájomné a/alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu do 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 ‰ za každý aj začatý deň omeškania. Tento poplatok z omeškania bude nájomcovi vyrubенý správcom v rámci zúčtovania podľa bodu 5.4 tejto zmluvy a následne bude prevedený do fondu prevádzky, údržby a opráv prináležiacemu k bytovému domu, ktorého vlastníkom je prenajímateľ.

Čl. 6

Zánik nájmu bytu a povinnosti pri zániku nájmu bytu

6.1 Nájom bytu zaniká :

- a) uplynutím doby nájmu bytu uvedenej v čl. 3 bod 3.1 Zmluvy,
- b) vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou nájomcu, a to i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je v tomto prípade jeden kalendárny mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi,
- d) písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade ak:
 1. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia spojené 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 prenajímateľa
 2. nájomca alebo osoba, ktorá s nájomcom býva, napriek písomnej výzve prenajímateľa poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 3. nájomca alebo osoba, ktorá s nájomcom býva, využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 4. nájomca nespĺňa podmienky ustanovené vo VZN,
 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 prenajímateľovi v stave, v akom ho nájomcu prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca v takomto stave byt neodovzdá, je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorú poškodením bytu spôsobil.

6.4 V prípade, že nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt prenajímateľovi neodovzdá, zabezpečí prenajímateľ vypratanie bytu na náklady nájomcu.

6.5 Pri zániku nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nájomcovi nevzniká právo na poskytnutie 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 VZN.
- 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 01.01.2024.
- 7.7 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 Seredi, dňa:

V Seredi, dňa:

.....
Vladimír Farkaš
nájomca

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

Zápis o odovzdaní – prevzatí bytu

Meno Vladimír Farkaš
Adresa Školská 117/7, 926 01 Sereď
Poschodie, číslo bytu prízemie, č. 1

Časti bytu – opis:

-byt pozostáva z:

2 izby
1 kuchyňa
1 chodby
0 balkón/loggia

-príslušenstvo – opis

Linka - farba biela
Sporák – značka 1
Digestor – značka 0
Vaňa, resp. sprchový kút 1
Umývadlo 1
Vodovodné batérie 3
WC 1
Komora, rozmery 1
Poštová schránka 1
Podlahy laminát
Radiátory 4
Pomerové rozdeľovače tepla 4
Vodomery TÚV+SV
Elektromer 1
Plynomer 1

Kľúče vchod..... byt..... domová vybavenosť.....schránka.....

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 Sereďi, dňa:

V Sereďi, dňa:

Odovzdávajúci: Mgr. Jana Vadovičová
(za prenajímateľa)

Preberajúci: Vladimír Farkaš
nájomca: