

Zmluva o nájme bytu

č. 20/2024

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: **Michaela Foltinovičová**
Dátum narodenia:
trvalé bydlisko: Veterná 2948/57, 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 bytového domu súpisné číslo **4747** postaveného na parcelách číslo: **780/11** a **733/6** v k. ú. Sered' (ďalej len „bytový dom“) zapísaného Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. **6369**.
- 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 – **1 izbový byt, číslo: 22** určený na účely nájomného bývania a nachádzajúci sa v Seredi na **Komenského ul. na 2.** poschodí bytového domu určeného na nájomné bývanie, súpisné číslo: **4747**, orient. Číslo: **41A** (ďalej ako „byt“ alebo „predmet nájmu“).

- 2.4 Prenajímány byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvo bytu tvorí kuchynský kút, predsieň, kúpeľňa s WC a komora a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/4 na miestnosti F. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 52,50 m².
- 2.5 Miestnosť F je nebytovým priestorom o výmere 17,28 m² nachádzajúca sa na prízemí bytového domu. Miestnosť F je spoločným príslušenstvom bytov č. 21, č. 22, č. 23 a č. 24 nachádzajúcich sa v bytovom dome a je určená na spoločné užívanie s nájomcami týchto bytov. Miestnosť F je určená výlučne na účely skladovania potravín, nápojov a malých hnuiteľných vecí, ktoré nájomca užíva pre osobnú potrebu.
- 2.6 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).
- 2.7 Nájomca sa so stavom bytu oboznámil na základe obhliadky v deň podpisu tejto zmluvy.
- 2.8 Správu bytového domu vykonáva obchodná spoločnosť Naša domová správa, s. r. o., so sídlom Legionárska 1127, 926 01 Sereď (ďalej len „správca“) na základe Zmluvy o výkone správy č. 529/2016 z 28.06.2016 v znení Dodatku č. 1 (centrálne č. 606/2017) k Zmluve o výkone správy č. 529/2016 uzatvorenej dňa 28.06.2016 z 30.06.2017, Dodatku č. 2 (centrálne č. 311/2019) k Zmluve o výkone správy č. 529/2016 uzatvorenej dňa 28.06.2016 z 21.05.2019, Dodatku č. 3 (centrálne č. 883/2021) k Zmluve o výkone správy č. 529/2016 uzatvorenej dňa 28.06.2016 z 15.11.2021, Dodatku č. 4 (centrálne č. 1243/2022) k Zmluve o výkone správy č. 529/2016 uzatvorenej dňa 28.06.2016 z 08.12.2022.

Čl. 3

Doba nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že byt uvedený v čl. 2 bod 2.3 a 2.4 Zmluvy sa prenajíma na **dobu určitú od 01.03.2024 do 31.12.2026**, s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy 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“).
- 3.2 Nájomca môže opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu na predmetný byt len v prípade, že v predchádzajúcom období nájomca a/alebo osoby oprávnené užívať byt neporušovali Domový poriadok, za súčasného splnenia podmienok vyplývajúcich z 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 zmluvných strán

- 4.1 Prenajíateľ 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 prenajíateľa.
- 4.4 Nájomca bytu je povinný umožniť na požiadanie prenajíateľa na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu oprávneným zamestnancom prenajíateľa 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 prenajíateľa vstup do bytu, zodpovedá v plnom rozsahu za škody vzniknuté prenajíateľovi 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 prenajíateľovi mesačné nájomné v sume 189,00 € (slovom: stoosemdesiatdeväť Eur) a mesačné zálohové úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v sume 57,03 € (slovom: päťdesiatšesť a 3/100 Eur).
- 5.2 Plneniami spojenými s užívaním bytu sú najmä plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu, a to dodávka tepla na vykurovanie, teplo na ohrev teplej vody, vodné, stočné, osvetlenie spoločných priestorov, upratovanie spoločných priestorov, zrážková voda a TKO odvod.
- 5.3 Mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, spolu vo výške 246,03 € (slovom: dvestoštyridsaťšesť a 3/100 Eur) nájomca zaplatí za príslušný kalendárny mesiac vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca v prospech správcu na účet č. SK06 1111 0000 0014 3980 3015 pod variabilným symbolom 4747102202 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 **Finančná zábezpeka**

- 6.1 Zmluvné strany sa v súlade s § 13 ods. 2 VZN dohodli, že nájomca poskytne prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 3-násobku (slovom trojnásobku) sumy mesačného určenej podľa čl. 5 bod 5.3 tejto Zmluvy, ktorá predstavuje v súhrne čiastku **738,09 €** (slovom sedemstotridsaťosem eur a 9/100).
- 6.2 Finančná zábezpeka v čiastke 738,09 € slovom: (sedemstotridsaťosem eur a 9/100) bola zložená nájomcom na účet prenajímateľa pri predchádzajúcom nájomnom vzťahu založenom na základe Zmluvy o nájme bytu č. 235/2023 z 22.02.2023 v znení Dodatku č. 1 (centrálne č. 596/2023) k Nájomnej zmluve č. 235/2023 uzatvorenej dňa 22.02.2023 z 31.05.2023.
- 6.3 Finančná zábezpeka je určená na zabezpečenie neuhradeného nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu alebo na odstránenie škôd spôsobených nájomcom alebo osobami oprávnenými užívať nájomný byt .

- 6.4 Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy sa nájomcovi uhradená finančná zábezpeka nevracia, ale použije sa ako finančná zábezpeka pre novú nájomnú zmluvu.
- 6.5 Po ukončení nájmu v zmysle tejto zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky do 15 dní odo dňa odovzдания bytu. Nájomca berie na vedomie, že nemá nárok na úrok plynúci z uloženia finančnej zábezpeky.
- 6.6 Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky bude predstavovať rozdiel medzi celkovou sumou finančnej zábezpeky určenou podľa bodu 6.1 tohto článku zmluvy a prípadnými platbami realizovanými v zmysle bodu 6.3 a 6.7 tohto článku zmluvy.
- 6.7 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť finančnú zábezpeku v prípade ak dôjde k úprave nájomného a/alebo zvýšeniu výšky zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu dohodnutého v bode 5.6 Zmluvy. Zvýšenie finančnej zábezpeky nebude upravované dodatkami k Zmluve. Toto zvýšenie podľa predchádzajúcej vety prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi. Rozdiel v úhrade finančnej zábezpeky, ktorý vznikne z titulu zvýšenia je nájomca povinný vyrovnať do 30 dní po doručení písomného oznámenia.
- 6.8 Finančná zábezpeka za užívanie bytu je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte mesta Sered' a môže byť použitá na:
- vyrovnanie nájomných záväzkov a pohľadávok,
 - úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať preúčtovaním a uhradením platieb z finančnej zábezpeky nájomcu. Ak prenajímateľ vykoná úhradu dlžných platieb, táto úhrada sa zúčtuje na doplnenie zábezpeky do výšky určenej výšky v § 13 ods. 2) VZN. Prenajímateľ doplní finančnú zábezpeku na pôvodnú výšku, ak sa z nej čerpalo po vyrovnaní záväzkov zo strany nájomcu. O tejto skutočnosti bude prenajímateľ bezodkladne písomne informovať nájomcu, vrátane účelu použitia finančných prostriedkov z finančnej zábezpeky,
 - úhradu nákladov spojených s vypratáním bytu v zmysle čl. 7 bod 7.6. tejto Zmluvy.
- 6.9 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca zanechá záväzky voči dodávateľovi/dodávateľom plnení spojených s užívaním bytu, ktoré by mali zabrániť riadnemu užívaniu bytu ďalším nájomcom (napr. z titulu neobnovenia dodávky elektrickej energie, plynu a atď.), môže prenajímateľ použiť finančné prostriedky z finančnej zábezpeky na uhradenie nedoplatkov, resp. poplatkov súvisiacich s obnovou ich dodávky v prípade vrátenia bytu.

Čl. 7

Zánik nájmu bytu a povinnosti pri zániku nájmu bytu

- 7.1 Nájom bytu zaniká :
- uplynutím doby nájmu bytu uvedenej v čl. 3 bod 3.1 Zmluvy,
 - vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - 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 alebo prestal spĺňať podmienky ustanovené vo VZN,
5. príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka.

7.2 Výpovedná lehota v prípadoch uvedených v odseku 7.1 písm. d) tohto článku Zmluvy je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

7.3 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.

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

7.7 Pri zániku nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nájomcovi nevzniká právo na poskytnutie bytovej náhrady.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

8.1 Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu.

8.2 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.

8.3 Zmluva sa vyhotovuje v dvoch (2) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom (1) vyhotovení.

8.4 Zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

8.5 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.

8.6 Zmluvné strany sa v zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že Zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.03.2024.

8.7 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:

.....
Michaela Foltinovičová
nájomca

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

Zápis o odovzdaní – prevzatí bytu

Meno Michaela Foltinovičová
Adresa Komenského 4747/41A, 926 01 Sereď
Poschodie, číslo bytu 2. poschodie, č. 22

Časti bytu – opis:

-byt pozostáva z:

1 izby
1 kuchynský kút
1 chodby
0 balkón/loggia

-príslušenstvo – opis

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

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: Michaela Foltinovičová
nájomca