

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

prenajímateľ : **Mesto Dolný Kubín**
sídlo: Hviezdoslavovo nám. 1651/2, 026 01 Dolný Kubín
IČO: 00 314 463
oprávnený konať: Ing. Ján Prílepok, primátor

a

nájomca: **Tibor Buranský, rod. Buranský**
narodený:
rodné číslo:
bytom
variabilný symbol:

I. Predmet nájmu

- 1.1 Predmetom nájmu je byt č. 5, na 1. poschodí, vchodu č. 13, bytového domu s.č. 2040, postaveného na pozemku CKN parc. č. 883/19 v k.ú. Dolný Kubín, na ul. Dukelských hrdinov v Dolnom Kubíne (ďalej aj „byt“). Uvedený byt je vo výlučnom vlastníctve prenájomcu.
- 1.2 Byt pozostáva z obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je predsieň, WC+ kúpeľňa.
- 1.3 Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 1.4 Opis stavu bytu a vybavenie bytu sú uvedené v odovzdávacom a preberacom protokole, ktorý tvorí Prílohu č.1 tejto zmluvy.

II. Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt uvedený v článku I. tejto zmluvy do dočasného užívania a nájomca tento byt za nižšie stanovených podmienok do dočasného užívania prijíma.

III. Doba nájmu

- 3.1 Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú **od 22.04.2024 do 21.04.2026.**

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a v súlade s ostatnými podmienkami dohodnutými v tejto zmluve. Nájomca nemá právo zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou, za drobnú opravu alebo bežnú údržbu sa považuje vždy oprava alebo údržba, ktorej jednotlivý náklad neprevýši sumu 150,- EUR bez DPH.

- 4.3 Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá by prenajímateľovi vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 4.4 Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným vlastníkom či nájomcom výkon ich práv.
- 4.5 Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Všetky stavebné úpravy, opravy a modernizácie vykonané nájomcom na predmete nájmu, ktoré akýmkoľvek spôsobom zhodnotia predmet nájmu, sa stávajú pevnou súčasťou predmetu nájmu a vlastníctvom prenajímateľa bez toho, aby mal nájomca právo požadovať od prenajímateľa náhradu týchto nákladov, protihodnotu alebo vydanie bezdôvodného obohatenia.
- 4.6 Nájomca je povinný bezodkladne odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome, a to aj z nebanlivosti; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s odstránením závad a poškodení.
- 4.7 Nájomca môže predmet nájmu prenechať tretej osobe do podnájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a za podmienok ním určených.
- 4.8 Nájomca môže v predmete nájmu chovať domáce zvieratá iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a za podmienok ním určených. Prenajímateľ je oprávnený dodržiavanie tejto povinnosti kedykoľvek kontrolovať prostredníctvom poverených osôb.
- 4.9 Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom prenajímateľa za účelom zisťovania technického stavu predmetu nájmu a dodržiavania tejto zmluvy, na nevyhnutý čas a v nevyhnutnej miere v súlade s ustanovením § 665 ods.1 Občianskeho zákonníka.
- 4.10 Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní dodržiavať v predmete nájmu príslušné hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy, predpisy BOZP v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 4.11 Nájomca je povinný najneskôr do 7 dní nahlásiť akúkoľvek zmenu týkajúcu sa počtu osôb oprávnených s ním dočasne užívať byt v súlade s článkom II. tejto zmluvy (napr. narodenie dieťaťa osobe oprávnenej dočasne užívať nájomný byt, príp. úmrtie oprávnenej osoby dočasne užívajúcej nájomný byt).
- 4.12 Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcu počas trvania nájomnej zmluvy.
- 4.13 Nájomca je oprávnený prijímať návštevy v nájomnom byte v obvyklom rozsahu a trvaní, pričom je povinný zabezpečiť, aby nedochádzalo k porušovaniu pokojného spolunažívania ostatných vlastníkov či nájomcov v bytovom dome ani k porušovaniu nočného kľudu od 22:00 do 06:00 hod. Prenajímateľ je oprávnený dodržiavanie tejto povinnosti kedykoľvek kontrolovať prostredníctvom poverených osôb.

V.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 5.1 Výška mesačného nájomného za byt je 350,- EUR/mesiac. Alikvotná výška nájomného od 22.04.2024 do 30.04.2024 je 150,- EUR a bude uhradená spolu s nájomným za mesiace máj a jún 2024. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného bude Prenajímateľ v nasledujúcich kalendárnych rokoch jednostranne kumulovane zvyšovať vždy o percentuálnu výšku miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, pričom prvý krát sa výška nájomného zvýši v roku 2025, a to o percentuálnu výšku miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok 2024. Každý ďalší kalendárny rok od kalendárneho roku 2025 vrátane, sa výška nájomného zvýši o mieru inflácie, vyhlásenú Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok, pričom toto percentuálne zvýšenie výšky nájomného sa bude počítat vždy z výšky nájomného, ktorú mal nájomca platiť, v zmysle vyššie uvedeného, za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok.
- 5.2 Výška úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je uvedená v evidenčnom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.

- 5.3 Nájomca berie na vedomie, že výška úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa na základe ročného vyúčtovania môže meniť.
- 5.4 Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia za príslušný kalendárny mesiac vopred vždy do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške podľa predpisov občianskeho práva. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu za prvé 2 kalendárne mesiace nájmu (máj 2024 a jún 2024) sa platí pred uzatvorením tejto zmluvy.
- V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý kalendárny mesiac omeškania. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvnej pokuty nie je vzhľadom na okolnosti, za ktorých sa zmluva uzatvára neprimeraná, v rozpore s dobrými mravmi a s jej výškou a podmienkami jej zaplataenia súhlasia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu na účet prenajímateľa **IBAN: SK20 0200 0000 0000 2042 6332**. Nájomca je povinný označiť platbu variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto zmluvy.
- 5.5 Skutočnosti rozhodné pre výšku úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do jedného mesiaca od nastania týchto skutočností.
- 5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Úpravu výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi.
- 5.7 Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu budú zúčtované po skončení vyúčtovacieho obdobia v závislosti od skutočnej spotreby.
- 5.8 Za každú upomienku alebo výzvu na úhradu omeškaného nájomného, omeškanej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, doplnenie finančnej zábezpeky a pod., ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 5,- EUR, v ktorej sú zahrnuté poštovné, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
- 5.9 Ak nájomca riadne a včas neuhradí odplatu za dodanie elektrickej energie jej dodávateľovi a z tohto dôvodu bude dodávanie elektrickej energie na odberné miesto, ktorým je byt prerušené, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti s obnovením dodávok elektrickej energie.
- 5.10 V prípade neoprávneného zásahu nájomcu do zariadenia na meranie dodanej elektrickej energie, dodanej vody, dodaného plynu alebo dodaného tepla a pod. Je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166,- EUR. Zmluvná pokuta je splatná v deň porušenia tejto povinnosti. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvnej pokuty nie je vzhľadom na okolnosti, za ktorých sa zmluva uzatvára neprimeraná, v rozpore s dobrými mravmi a s jej výškou a podmienkami jej zaplataenia súhlasia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
- 5.11 Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neuhradí riadne a včas dohodnuté nájomné alebo úhrady spojené s užívaním bytu, alebo má nedoplatky na nájomnom alebo úhradách spojených s užívaním iného bytu vo vlastníctve prenajímateľa, alebo spôsobí na predmete nájmu škodu, má prenajímateľ právo použiť na úhradu tejto svojej splatnej pohľadávky voči nájomcovi prípadný preplatok, ktorý vznikne nájomcovi z vyúčtovania úhrad spojených s užívaním bytu.

VI. Zábezpeka

- 6.1 Najneskôr v deň uzatvorenia tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku na nájomné a na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške mesačného nájomného, t.j. vo výške 350,- EUR. Ak nájomca neuhradí riadne a včas zálohovú platbu dohodnutého nájomného alebo služieb spojených s užívaním bytu alebo spôsobí na predmete nájmu škodu, má prenajímateľ právo jednostranne započítať túto svoju splatnú pohľadávku voči nájomcovi proti zloženej finančnej zábezpeke zo strany nájomcu a oznámiť to nájomcovi.

- 6.2 Ak došlo k použitiu zábezpeky podľa ods. 1 tohto článku, je nájomca povinný do 7 dní od doručenia oznámenia prenajímateľa o použití zábezpeky podľa ods. 1 tohto článku doplatiť finančnú zábezpeku na pôvodnú výšku. Ak sa nájomca dostane do omeškania s doplatením finančnej zábezpeky na pôvodnú výšku, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa predpisov občianskeho práva.
- 6.3 Pri ukončení nájomného vzťahu bude finančná zábezpeka predmetom ročného vyúčtovania nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo iných náhrad podľa tejto zmluvy. Ak v dňu končenia nájmu podľa tejto zmluvy musí mať nájomca uhradenú finančnú zábezpeku v plnej výške.

VII.

Platnosť zmluvy a skončenie nájmu

- 7.1 Táto zmluva je platná odo dňa jej podpisu zmluvnými stranami.
- 7.2 Nájomný vzťah založený touto zmluvou zanikne najmä z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku alebo z dôvodov v tejto zmluve.
- 7.3 Nájomca je povinný odovzdať byt prenajímateľovi na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu, najneskôr v deň nasledujúci po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, a to spolu s príslušenstvom, s akým ho prevzal. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR. Zmluvná pokuta je splatná v deň porušenia tejto povinnosti. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvnej pokuty nie je vzhľadom na okolnosti, za ktorých sa zmluva uzatvára neprimeraná, v rozpore s dobrými mravmi a s jej výškou a podmienkami jej zaplatenia súhlasia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
- 7.4 Ak nájomca po uplynutí dohodnutej doby nájmu byt na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu neodovzdá, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za jeho užívanie vo výške dohodnutého nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu podľa tejto zmluvy až do odovzdania bytu na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu.
- 7.5 Pri odovzdaní bytu je nájomca povinný prenajímateľovi preukázať potvrdenie o ukončení zmluvného vzťahu s dodávateľom elektrickej energie na odbernom mieste, ktorým je byt, ku dňu skončenia nájmu. Bez preukázania uvedenej skutočnosti nie je prenajímateľ povinný od nájomcu byt prevziať. Za každý deň omeškania s preukázaním potvrdenia o ukončení zmluvného vzťahu s dodávateľom elektrickej energie na odbernom mieste je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- EUR za každý aj začatý kalendárny deň s omeškaním plnenia si tejto povinnosti. Zmluvná pokuta je splatná v deň porušenia tejto povinnosti. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvnej pokuty nie je vzhľadom na okolnosti, za ktorých sa zmluva uzatvára neprimeraná, v rozpore s dobrými mravmi a s jej výškou a podmienkami jej zaplatenia súhlasia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
- 7.6 Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu bytu zabezpečiť nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie, s čím nájomca vyjadruje svoj súhlas.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Ostatné právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov.
- 8.2 Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy na internete v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 8.3 Táto zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých 2 vyhotovenia sú určené pre potreby prenajímateľa a 1 vyhotovenie je určené pre potreby nájomcu.
- 8.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu nepodpisali pod nátlakom ani za inak nevýhodných podmienok a právny úkon urobený v predpísanej forme.

- 8.5 Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, a to vo forme písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.
- 8.6 Pre doručovanie písomnosti medzi zmluvnými stranami sa použije primerane § 106 a nasl. Civilného sporového poriadku.
- 8.7 Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
Príloha č. 1: odovzdávací a preberací protokol
Príloha č. 2: evidenčný list

prenajímateľ:

V Dolnom Kubíne, dňa

.....
Mesto Dolný Kubín
Ing. Ján Prílepok
primátor

nájomca:

V Dolnom Kubíne, dňa

.....
Tibor Buranský