Nájomná zmluva č. 29953/2024/OM/67

uzatvorená podľa §685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, Všeobecne záväzného nariadenia mesta č. 9/2022 o prideľovaní mestských nájomných bytov v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a súvisiacich platných právnych predpisov medzi:

Čl. I

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: **Mesto Levoča**
Zastúpené: Ing. Miroslavom Vilkovským, MBA, primátorom mesta,
So sídlom: Námestie Majstra Pavla č. 4, 054 01 Levoča,
IČO: 00329 321,
DIČ: 2020717754,
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
číslo účtu: 30037592/0200
IBAN: SK03 0200 0000 0000 3003 7592
SWIFT-BIC: SUBAASKBX
(ďalej len „prenajímateľ")

a

Nájomca: **Rastislav Černický**
Narodená/ý: [redacted]
Rodné číslo :
Rodinný stav:
Trvale bytom:

a

Nájomca: **Iveta Černická,** rod. Orinčáková
Narodená/ý: [redacted]
Rodné číslo :
Rodinný stav:
Trvale bytom:
(ďalej len „nájomca")

Čl. II
PREDMET ZMLUVY

(1) Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán súvisiacich so záväzkom Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu špecifikovaný v článku III. tejto Zmluvy do užívania Nájomcovi a so záväzkom Nájomcu zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu odplatu (nájomné).

(2) Pôvodná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom bola uzatvorená dňa 06.11.2009 na základe rozhodnutia primátora mesta Levoča č. sek/38/B/8 zo dňa 20.10.2009. V súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Levoča č. 9/2022 o prideľovaní mestských nájomných bytov v znení neskorších predpisov, týmto nájomca a prenajímateľ uzatvárajú opakovanú nájomnú zmluvu za nižšie dohodnutých podmienok.

Čl. III
PREDMET A ROZSAH NÁJMU

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísaného na LV č. 1, evidovanom na Okresnom úrade, katastrálnom odbore v Levoči, v katastrálnom území a obci Levoča, a to bytu č. 9, nachádzajúceho sa v bytovom dome, súp. č. 3314, na adrese Rozvoj 21A, postaveného na pozemku parcela č. KN 1601/5,druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria s výmerou 464 m².

(2) Predmetom nájmu je **3 -izbový byt č. 9** v Levoči, nachádzajúci sa na 4. poschodí bytového domu, súp. č. 3314, na adrese **Rozvoj č. 21A v Levoči**, ktorý prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania na dobu určitú za dohodnuté nájomné. Presný popis stavu bytu a príslušenstva obsahuje zápisnica o prevzatí bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy ako jej Príloha č. 1.

(3) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s oprávnenou fyzickou osobou majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy, nemožno užívať na iné účely, ako na bývanie.

(4) Osoby, ktoré žijú v byte s oprávnenou fyzickou osobou sú:
a) Rastislav Černický, nar. [redacted], syn
b) Juraj Černický, nar. [redacted], syn

(5) Zmena počtu osôb tvoriacich spoločnú domácnosť nájomcu podľa ods. 4 tohto článku zmluvy bude riešená v samostatnom dodatku k tejto zmluve.

Čl. IV
OPIS STAVU BYTU A PRÍSLUŠENSTVA BYTU

(1) Byt pozostáva z 3 obytných miestnosti a ďalšieho vybavenia: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 72,28 m².

(2) Vybavením a zariadením bytu je kombinovaný kuchynský sporák, kuchynská linka, meracie zariadenie na meranie vody, rozvody elektrickej energie, kanalizačná a vodovodná prípojka, prípojka STA, internetová prípojka.

(3) Nájomca sa so stavom bytu oboznámil pri prehliadke bytu pred uzatvorením nájomnej zmluvy. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

(4) Podrobný stav vybavenia bytu a príslušenstva je obsahom Zápisnice o prevzatí bytu, ktorá bola vyhotovená pri prevzatí bytu. Zmluvné strany deklarujú, že k prevzatiu a odovzdaniu predmetu nájmu nedôjde, nakoľko ho nájomca do uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy užíval na základe pôvodnej nájomnej zmluvy zo dňa 06.11.2009.

Čl. V
VÝŠKA NÁJOMNÉHO A VÝŠKA ÚHRAD ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

(1) Spôsob výpočtu nájomného, výšku nájomného ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy ustanovuje Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, v znení Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 01.decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008, zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a Všeobecné záväzné nariadenie mesta č. 9/2022 o prideľovaní mestských nájomných bytov v platnom znení.

(2) **Ročné nájomné,** vrátane úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, predstavuje sumu **2 520 Eur**. **Mesačné nájomné** je stanovené vo výške **210 Eur**; z toho nájomné je vo výške 172,37 Eur a úhrada za služby spojené s užívaním bytu je vo výške 37,63 Eur.

(3) Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť dohodnutú výšku úhrady za služby po ročnom vyúčtovaní poskytnutých služieb ku začiatku nasledujúceho kalendárneho roka. Vyúčtovanie služieb sa robí raz ročne do 31.5. nasledujúceho roka. Presný spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je špecifikovaný v evidenčnom liste výpočtu nájomného, vrátane ich zmien.

(4) Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné jednostranným písomným oznámením nájomcovi.

(5) Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sa platia vo forme preddavkov spolu s nájomným podľa evidenčného listu výpočtu nájomného. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne pozadu. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu formou preddavku do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

Čl. VI
DOBA TRVANIA NÁJMU A ZÁNIK NÁJMU BYTU

(1) Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú, a to na **tri roky** od **06.11.2024**, nie však skôr ako nadobudne táto zmluva účinnosť a trvá do **05.11.2027** (ďalej len „doba nájmu").

(2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu s prenajímateľom pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Levoča č. 9/2022 o prideľovaní mestských nájomných bytov v znení neskorších predpisov.

(3) O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

(4) Nájom bytu zaniká:
a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bola zmluva uzavretá;
b) písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom;
c) písomnou výpoveďou prenajímateľa; výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

(5) Pri zániku nájmu v zmysle ods. 4 tohto článku, je nájomca povinný odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie najneskôr deň nasledujúci po dni ukončenia nájmu bytu.

(6) Nájomnú zmluvu môže prenajímateľ písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

Čl. VII
PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÚCE Z NÁJMU BYTU

(1) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.

(2) Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

(3) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu len so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také stavebné úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

(4) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje

osobitný predpis (nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).

(5) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s ním v spoločnej domácnosti sú povinní udržiavať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.

(6) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

(7) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

(8) Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

(9) Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a na jeho príslušenstve bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nájomcovi nevzniká nárok na úhradu nákladov spojených so zhodnotením predmetu nájmu, ani na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

(10) Nájomca je povinný hlásiť prenajímateľovi zmeny v počte bývajúcich osôb v byte a ostatné skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do jedného mesiaca od ich vzniku.

(11) Nájomca je povinný odovzdať byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.

(12) Zmluvné strany sa dohodli, že pri neuhradení záloh za dodávku studenej vody za dva a viac mesiacov má prenajímateľ právo nájomcovi bytu zastaviť dodávku vody.

(13) Nájomca sa zaväzuje minimálne štyri mesiace pred uplynutím doby nájmu hodnoverne preukázať prenajímateľovi výšku svojho čistého mesačného príjmu a čistého mesačného príjmu osôb s ním žijúcich a spoločne posudzovaných podľa osobitného predpisu (zák. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov) za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom má dôjsť k uplynutiu doby nájmu.

(14) Nájomca je povinný včas uhrádzať nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.

(15) Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu.

Čl. VIII
ZĽAVA Z NÁJOMNÉHO

(1) Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak prenajímateľ i napriek jeho písomnému upozorneniu neodstráni v byte alebo dome závadu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu na nájomnom má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu, alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.

(2) Nájomca nemá nárok na zľavu z nájomného, z dôvodov, ktoré vznikli na jeho strane.

(3) Rovnaké právo má nájomca, ak stavebnými úpravami v dome sa podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.

(4) Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje.

(5) Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť písomne u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich (6) mesiacov od odstránenia závad.

Čl. IX
SPOLOČNÝ NÁJOM BYTU

(1) Byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti.

(2) Spoločný nájom vzniká tiež dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom.

(3) Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločného nájmu bytu sú oprávnení a povinní všetci nájomcovia spoločne a nerozdielne.

(4) Ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich sa stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.

(5) Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.

Čl. X
PODNÁJOM BYTU

Nájomca sa zaväzuje, že nájomný byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré je jedným zo zákonných dôvodov vypovedania nájomnej zmluvy.

Čl. XI
OSOBITNÉ USTANOVENIA

(1) Nájomca prehlasuje, že je fyzickou osobou, ktorej čistý mesačný príjem a čistý mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (zák. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v platnom znení), neprevyšuje určenú výšku životného minima platného k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

(2) Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájomného vzťahu umožní vstup do bytu zamestnancom mestského úradu, príslušnému úradu, zamestnancom ministerstva a iných kontrolných úradov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

(3) Nájomca berie na vedomie, že k podpisu nájomnej zmluvy prenajímateľ pristúpi až po splnení podmienky zloženia finančnej zábezpeky v prospech prenajímateľa v peňažnom ústave vo výške maximálneho päť (5) mesačného nájomného. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Podrobnejšie podmienky poskytnutia finančnej zábezpeky a jej účel sú predmetom samostatnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom pred podpísaním tejto nájomnej zmluvy.
Výška finančnej zábezpeky je 1 149,15 eur.
Nájomca si je vedomý skutočnosti, že s finančnou zábezpekou v prospech prenajímateľa nebude môcť disponovať počas celej doby trvania nájomného vzťahu. V prípade ukončenia nájomnej zmluvy, po uspokojení prípadných pohľadávok prenajímateľa v zmysle Zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom, bude finančná zábezpeka v zmysle uvedenej zmluvy nájomcovi vrátená.

(4) Nájomca je povinný starať sa o to, aby na veci nevznikla škoda. Nájomca je povinný dať byt poistiť na vlastné nálady.

(5) Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy, a to najmä predpisy BOZP, požiarnej, civilnej ochrany, ochrany majetku a životného prostredia pri užívaní predmetu nájmu.

(6) Nájomca je povinný dodržiavať zákon č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov.

(7) Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu ukončenia nájomného vzťahu ukončí aj zmluvy o dodávke elektriny a plynu. Pre prípad, ak by nájomca tento svoj záväzok nedodržal, týmto splnomocňuje prenajímateľa, aby v jeho mene ukončil zmluvy o dodávke elektriny a plynu.

(8) Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak bude bez súhlasu prenajímateľa odpojená el. energia alebo plyn, z dôvodu zo strany nájomcu počas užívania bytu, nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi ním vynaložené náklady spojené s obnovením a zapojením elektrickej energie a plynu (odborná prehliadka a skúška el. zariadenia a plynového zriadenia, poplatok za zapojenie el. energie a plynu).

Čl. XII
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

(1) Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou dodatku so súhlasom obidvoch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu podľa čl. V tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.

(2) Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony.

(3) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva (2) sú určené pre prenajímateľa a jeden (1) pre nájomcu.

(4) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

(5) Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa **06.11.2024**, za podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 5a ods. 6 zákone č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

(6) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy.

(7) Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že bola nimi prečítaná, je im zrozumiteľná, vyjadruje ich slobodnú vôľu a preto ju na znak súhlasu slobodne a vážne svojim podpisom potvrdzujú.

17 -10- 2024

V Levoči dňa: .....

17 -10- 2024

V Levoči, dňa : .....

[redacted]

Mesto Levoča, zastúpené
Ing. Miroslavom Vilkovským, MBA
primátorom mesta

Rastislav Černický

[redacted]

Iveta Černická