

Zmluva o nájme bytu č. 2410/03/2024

uzavretá podľa § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“) a VZN mesta Levice č. 126 o podmienkach prenajímania nájomných bytov obstaraných s podporou štátu (ďalej len „VZN“)

(ďalej len „zmluva“)

medzi

Prenajímateľom:

Mesto Levice

Nám. Hrdinov 1, 934 01 Levice

IČO: 00307203

DIČ: 2020403242

Bankové spojenie:

Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Levice

Číslo účtu: 7147141045/5600

IBAN: SK51 5600 0000 0071 4714 1045

Zastúpené správcom:

Okresné stavebné bytové družstvo Levice

IČO: 171590

DIČ: 2021023048

Peňažný ústav:

ČSOB banka, a.s.

Číslo účtu: 4029510774/7500

IBAN: SK77 7500 0000 0040 2951 0774

zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre, odd. Dr., vložka č. 123/N

štatutárny orgán: Ing. Pavol Pólya, predseda družstva

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Meno a priezvisko:

Florián Molnár

Margita Molnárová

dátum narodenia:

rodné číslo:

Trvale bytom:

(ďalej len „nájomca“)

spolu s nájomcom sú oprávnení byt užívať členovia domácnosti:

Meno:

Florián Molnár

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

-

Pomer:

Čl. I

Predmet nájmu

Predmetom nájmu je bytová jednotka 1. kategórie:
2-izbový byt s celkovou podlahovou plochou **56,86 m²** na I. poschodí, č. bytu **03** v bytovom dome súpisné číslo 3066, na **Lanovej ulici č. 10 v Leviciach**.

Čl. II

Charakteristika bytu

Byt pozostáva z 2 miestností, v jednej miestnosti je kuchynský kút, predsieň, kúpeľňa, WC. Byt má centrálné vykurovanie.

Súčasťou bytu je pivnica v suteréne domu. Iný spoločný priestor v suteréne domu môže nájomca bytu užívať len so súhlasom prenajímateľa bytu.

Byt bol zrekonštruovaný a modernizovaný v roku 2013. Byt je vymaľovaný, čistý a všetky zariadenia sú funkčné.

Byt je v spôsobilom stave na užívanie a prenajímateľ sa zaväzuje ho v takomto stave udržiavať po celý čas nájmu.

Čl. III

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi do užívania na dobu určitú:
od 01.01.2025 do 31.12.2027.
2. Nájomca má právo na uzatvorenie zmluvy a opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, uvedeného v Čl. I, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, VZN a v ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka a spĺňa podmienky podľa § 12 odst. 4 Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. Právo nájomcu v bode 2 sa vykoná bezodkladným uzavretím ďalšej nájomnej zmluvy alebo dodatkom o ďalšom trvaní nájmu po zániku predmetného nájmu, najneskôr však do 30 dní pred uplynutím lehoty uvedenej v bode 1 článku III. Zmluvy. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. V prípade, ak nájomca má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný na základe výzvy prenajímateľa minimálne 2 (dva) mesiace pred ukončením doby nájmu doručiť na Mestský úrad v Leviciach žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok stanovených vo VZN.

Čl. IV

Nájomné a úhrada za planenia spojené s užívaním bytu

1. Dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia bytu vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a náklady za služby spojené s užívaním bytu. Tieto sa nájomca zaväzuje platiť až do fyzického odovzdania bytu prenajímateľovi po skončení nájmu.

2. Podrobný rozpis výšky mesačnej zálohovej úhrady obsahuje kalkulácia preddavkov, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy, a ktorú nájomca obdržal pri odovzdávaní bytu do užívania v roku 2014.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať základné nájomné, náklady za služby spojené s užívaním bytu a to: elektrická energia v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, ostatné plnenia, ústredné kúrenie, teplá úžitková voda, vodné a stočné studenej vody, dažďová voda, náklady súvisiace so spracovaním vyúčtovania, za ktoré sa určujú preddavkové platby uvedené v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu.
4. Nájomca bude uhrádzať splátky nájomného vopred na účet prenajímateľa, č. účtu: **SK55 0200 0000 0034 0874 0559**. Nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred.
5. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok najneskôr do 31. 5. nasledujúceho kalendárneho roka.
6. Preplatok vzniknutý z vyúčtovania skutočných nákladov prenajímateľ započíta na prípadný dlh nájomcovi ku dňu 31. 5. v kalendárnom roku. V prípade, že nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadny dlh, preplatok z titulu vyúčtovania prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa vyúčtovania.
7. Nedoplatok z vyúčtovania skutočných nákladov nájomca uhradí prenajímateľovi v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.
8. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a preddavok na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu alebo nedoplatok z vyúčtovania nákladov za dodávku služieb spojených s nájomom do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zákonný poplatok z omeškania z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia upravený Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Súčasne sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Obč. zák., ak nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.
9. Na zabezpečenie platby nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu, náhrady škody vzniknutej na predmete nájmu a nedoplatkov z titulu užívania bytu bola nájomcom zložená finančná zábezpeka vo výške štvormesačného nájomného, t.j. **659,16 EUR**, na číslo účtu: **SK08 0200 0000 0034 1442 0658**. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Po zániku nájmu je správca povinný do 30 kalendárnych dní vysporiadať a vrátiť finančnú zábezpeku na účet nájomcu.
10. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v závislosti od zmeny právnych predpisov alebo cenových predpisov, zmeny počtu osôb bývajúcich v byte, zmeny rozsahu poskytovaných plnení, podľa spotreby poskytovaných plnení v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku preddavkových platieb. Pri každej zmene výšky nájomného alebo preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ doručí nájomcovi nový predpis, ktorý bude ďalšou neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Zmenu výšky nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vykonaná prenajímateľom od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť zmenu výšky nájomného písomne formou „kalkulácie preddavkov“ bez zbytočného odkladu po vzniku nových podmienok.

11. Užívať telefonickú prípojku môže nájomca na vlastné náklady a vo svojom mene.
12. Užívať miestnu káblovú televíziu a internet môže nájomca na vlastné náklady a vo svojom mene.

Čl. V

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, spoločných častí a spoločného zariadenia najmä tým, že včas odstráni závadu brániace riadnemu užívaniu bytu spoločných častí a spoločného zariadenia.
2. Prenajímateľ fyzicky odovzdá a nájomca prevezme byt uvedený v Čl. I tejto zmluvy na základe Zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu. V tento deň prenájomca odovzdá nájomcovi kľúče od predmetného bytu a týmto dňom je/sú nájomca a ostatné osoby tvoriace jeho domácnosť oprávnení vstupovať do bytu ako jeho užívatelia.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenájomca najneskôr v deň vzniku nájmu počet, mená a osobné údaje osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom v predmetnom byte bývať.
4. Nájomca sa zaväzuje, že zmeny v počte osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v porovnaní so záväzným zoznamom uvedeným v žiadosti o pridelenie bytu bude realizovať iba so súhlasom prenájomca na základe predchádzajúcej žiadosti. Nenahlásenie zmeny počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu zakladá právo prenájomca nesúhlasit' s opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy na byt.
5. Nájomca je povinný so zariadením bytu a domu zaobchádzať tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebovaniu.
6. Nájomca si všetky drobné opravy v byte súvisiace jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte zabezpečí sám a na vlastné náklady. Špecifikácia drobných opráv vyplýva z Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorý sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
8. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
9. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytového domu, ktoré spôsobí sám alebo členovia jeho domácnosti, odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu škody.
10. Nájomca sa zaväzuje zachovať pôvodný stav bytu a to, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca, a to ani na svoje vlastné náklady. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušenie zmluvy.
11. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi správcovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenájomca a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu.
12. Nájomca nie je oprávnený nájomný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu

tretej osobe. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

13. Nájomca nesmie byť využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v byte sídlo podnikajúcej fyzickej či právnickej osoby.
14. Nájomca je povinný v prípade, ak dôjde k zmene okolností ovplyvňujúcich výšku úhrad za služby, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Najmä je povinný oznámiť zmenu údajov potrebných k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Výška úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
15. Nájomca a osoby tvoriace spoločnú domácnosť nájomcu, ktorý nájomný byt užívajú na základe tejto nájomnej zmluvy sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu, prenajímateľa a iných kontrolných orgánov, ako aj kontrolných orgánov vykonávajúcich kontrolu v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, obývania bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
16. V prípade, ak je nájomca užívateľom signálu spoločnej televíznej antény a takáto služba mu je dodávaná spolu s nájomom bytu, nesmie počas trvania nájmu odpojiť signál spoločnej televíznej antény dodávaný do prenajímaného bytu.
17. Nájomca nesmie na plášť bytového domu a okná pripájať a montovať žiadne zariadenia a prístroje, televízne antény, satelitné súpravy, žalúzie, sušiaci, prístrešky. V prípade, že prenajímateľ zistí porušenie tejto povinnosti, môže uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu minimálne vo výške spôsobenej škody a vyzvať nájomcu, aby narušený objekt bytového domu dal do pôvodného stavu.
18. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. III tejto zmluvy.
2. Písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota sú dva mesiace. Začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená a končí posledným dňom druhého mesiaca.
4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, ak:
 - a) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace.
 - b) Nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 - c) Nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
 - d) Nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
 - e) Je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že

byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.

f) Príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka.

5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať byt prenajímateľovi na základe odovzdávajúceho protokolu. Nájomca po ukončení nájmu bytu nemá nárok na zabezpečenie náhradného bytu ani iného ubytovania. V ostatnom platia príslušné ustanovenie Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal podľa preberacieho protokolu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca uskutočnil výmenu vybavenia nájomného bytu na vlastné náklady, nemá nárok na úhradu takto vynaložených výdavkov od prenajímateľa. V prípade, že nájomca v takomto stave byt neodovzdá, je povinný uhradiť prenajímateľovi bytu škodu, ktorú poškodením bytu spôsobil. Zároveň je nájomca povinný uhradiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu, vrátane skutočných nákladov na základe ročného vyúčtovania. V prípade skončenia nájomného vzťahu a odovzdania bytu v stave, a v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, ak nie je na konte nájomcu dlh na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu, prípadne poškodenia bytu, bude bývalému nájomcovi vrátená finančná zábezpeka vo výške 2/3 a zostávajúca časť 1/3 mu bude poukázaná po ročnom vyúčtovaní služieb spojených s bývaním. V prípade nesplnenia povinnosti vypratať byt pristúpi prenajímateľ k nútenému vyprataniu bytu prostredníctvom žaloby podanej príslušnému súdu.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zverejňovanie zmluvy zabezpečí Mesto Levice.
3. Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne právnymi predpismi.
5. Osobné údaje nájomcov podliehajú režimu zák. č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých Mesto Levice obdrží dve vyhotovenia, prenajímateľ a nájomca jedno vyhotovenie.
7. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom zmluvy. Vyhlasujú, že jej obsahu porozumeli, že sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že sú spôsobilí na právne úkony. Vyhlasujú, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevhodných podmienok, čo na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Leviciach, dňa

.....
nájomca v.r.

.....
prenajímateľ v.r.

.....
nájomca v.r.

Prevzal spolu s prílohou:
(Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu)