

NÁJOMNÁ ZMLUVA Č. 3/33/2025

ČLÁNOK I. ZMLUVNÉ STRANY

PRENAJÍMATEL: MESTO LEOPOLDOV

Hlohovská cesta 1818/2A, 920 41 Leopoldov
v zastúpení: Mgr. Terézia Kavuliaková MBA
primátorka mesta

NÁJOMCA: MILAN MARIKOVSKÝ

rod. Marikovský, nar.
r. č.:

a manželka

MARCELA MARIKOVSKÁ

rod. Kandráčová, nar.
r. č.:

t. č. obaja trvale bytom: Rázusova 1491/33, 920 41 Leopoldov

V zmysle VZN č. 179/2024 o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov a na základe dokladov, ktoré ste predložili spolu so žiadosťou k opakovanému uzavretiu Nájomnej zmluvy č. 3/33/2022, spĺňate podmienky uvedené v Čl. II. ods. 3 a 4, VZN č. 179/2024.

Na základe splnených podmienok na opakované uzatvorenie Nájomnej zmluvy uzatvárajú zmluvné strany túto Nájomnú zmluvu č. 3/33/2025.

ČLÁNOK II. PREDMET A ROZSAH ZMLUVY

1. Predmetom nájmu je byt č. 3 na 2. podlaží bytového domu na ulici Rázusova 1491/33 v Leopoldove, ktorého vlastníkom je Mesto Leopoldov.
2. Byt pozostáva z 3 obytných miestností o výmere 46,42 m² a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa o výmere 8,48 m², predsieň o výmere 10,32 m², kúpeľňa o výmere 3,35 m² a WC o výmere 1,36 m². Celková podlahová plocha bytu a príslušenstva je 69,93 m². Popri práve užívať byt má nájomca právo užívať spoločné priestory domu.
3. Doklad o zariadení bytu a spolubývajúcich tvorí prílohu tejto Nájomnej zmluvy a je jej nedeliteľnou súčasťou. Zmluvné strany si stav zariadenia bytu odsúhlasili svojím podpisom v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu a zariadenia s uvedením závad.

ČLÁNOK III.

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIE SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa platnosti Nájomnej zmluvy č. 3/33/2025 (ďalej len Nájomná zmluva) dohodnuté nájomné pre rok 2025 vo výške 146,82 € mesačne vopred.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania Nájomnej zmluvy úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške uvedenej v evidenčnom liste, ktorý je pri zmene výšky úhrad zaslaný nájomníkovi doporučené.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania Nájomnej zmluvy poplatok do fondu údržby, prevádzky a opráv vo výške 0,31 €/m² mesačne vopred. Výška poplatku je uvedená v evidenčnom liste.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania Nájomnej zmluvy poplatok za správu bytu vo výške 7,28 Eur bez DPH mesačne vopred. Poplatok za správu bytu môže byť ročne upravený o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR.
5. Úhrada za plnenia – služby spojené s užívaním bytu sa platí mesačne vopred zálohovo spolu s nájomným a poplatkom za správu bytu. Nájomné spolu s preddavkami a poplatkom za správu je splatné do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet správcu bytu, uvedený v evidenčnom liste.
6. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné, resp. mesačnú zálohu na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v dohodnutom termíne, zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 promile za každý deň omeškania z dlžnej sumy do zaplatenia.
7. Prenajímateľ je prostredníctvom správcu bytu povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby vždy k 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka a doporučené ho odoslať do rúk nájomcu. Nájomca je povinný uhradiť raz ročne poplatok za vyúčtovanie služieb do výšky nákladov spojených so spracovaním vyúčtovania a nákladov spojených s odčítaním meracej techniky. Poplatok bude súčasťou vyúčtovania za príslušný rok.
8. Výška nájomného je stanovená v súlade s Opatrením ministerstva financií SR č. 01/R/2008 z 23.4.2008, § 2, ods.1 a 2 a). Skladá sa z obstarávacej ceny bytu, fondu opráv, poistného a zisku
9. Výšku nájomného, ako aj výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu a výšku poplatku za správu bytu má prenajímateľ prostredníctvom správcu bytu právo zvýšiť iba ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných vážnych odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného a služieb.
10. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ prostredníctvom správcu bytu bude každoročne upravovať výšku nájomného o mieru inflácie spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok vždy od 1.7. bežného roka.
11. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov za služby môže prenajímateľ prostredníctvom správcu bytu realizovať od 1. dňa mesiaca v ktorom nastali dané skutočnosti, ktoré vytvoria právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na takúto zmenu písomne upozornený zaslaním nového evidenčného listu.

ČLÁNOK IV. POVINNOSTI NÁJOMCU A PRENAJÍMATEĽA

1. Nájomca je povinný:

- udržiavať byt v stave v akom mu bol odovzdaný
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním do výšky 166,00 € hradíť sám na vlastné náklady
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv, najmä znečisťovaním spoločných priestorov, resp. hlukom
- nevykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- upovedomiť prenajímateľa o všetkých poškodeniach a závadách bez zbytočného odkladu
- nie je oprávnený prenechať inej osobe do nájmu, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou, - pre tento prípad je táto zmluva neplatná
- je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, vstup zamestnancom Mesta Leopoldov, a iných kontrolných orgánov do nájomného bytu za účelom kontroly predmetu nájmu.
- v prípade ukončenia platnosti tejto zmluvy, odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vypratáním a vymaľovaním, v opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu s prihliadnutím na bežné opotrebenie
- v zmysle § 3 ods. 1 zák. 253/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov o hlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov SR, na základe nájomnej zmluvy ohlásiť trvalý pobyt do nájomného bytu, všetkým užívateľom nájomného bytu a to do 10 dní od platnosti nájomnej zmluvy

2. Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb s ktorým je predmet nájmu spojený
- všetky opravy realizovať najskôr po predchádzajúcej písomnej dohode s nájomcom bezodkladne
- úpravy v byte je možné realizovať v čo najkratšom čase a v najmenšom možnom rušení nájomcu, ktorý tieto môže odmietnuť iba z nevyhnutných dôvodov
- pokiaľ sa prenajímateľ dohodne s nájomcom písomne na takýchto stavebných úpravách tak, že tieto bude realizovať nájomca, tieto môžu byť započítané s nájomným.

ČLÁNOK V. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. 1. Nájomca môže vypovedať nájomnú zmluvu z akéhokoľvek dôvodu a aj bez uvedenia dôvodu. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty v trvaní 3 mesiacov, pričom lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená prenajímateľovi.

2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v čl. VII ods. 2, VZN č. 179/2024 o podmienkach pridelenia nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov vydanom mestským zastupiteľstvom mesta Leopoldov a z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku a v lehotách v ňom stanovených.

3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

4. Ak nájomca nadobudne do vlastníctva byt alebo rodinný dom je povinný odovzdať nájomný byt, ktorý má v užívaní, do 30 dní od právoplatnosti nadobudnutia vlastníctva.

5. Pri ukončení nájmu je občan povinný zmeniť si podľa aktuálneho bydliska trvalý pobyt v príslušnej ohlasovni mesta. Inak mu bude trvalý pobyt zo strany vlastníka nehnuteľnosti v zmysle § 7 ods. 1 písm. f) zák. 253/1998 Z. z. zrušený.

6. Nájomca uhradil prenajímateľovi v súlade s § 12, čl. 7, zákona 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, finančnú zábezpeku vo výške 881,00 €. Táto bude nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní od odovzdania bytu prenajímateľovi. V prípade nedoplatku na nájomnom a platbách za poskytované služby bude nedoplatok kompenzovaný z finančnej zábezpeky.

7. Pri ukončení nájmu si správca bytu, firma LEOPARD, s. r. o. Leopoldov ponechá časť finančnej zábezpeky na prípadné nedoplatky z vyúčtovania služieb kalendárneho roka, v ktorom bol nájom bytu ukončený vo výške 100,00 € až 166,00 €. Výšku finančnej zábezpeky vypočíta správca podľa spotreby vody nameranej na vodomeroch k dátumu ukončenia nájmu a predpokladanej spotreby tepla za ceny schválené ÚRSO Bratislava na príslušný kalendárny rok. Vyúčtovanie skutočných nákladov správca vykoná do 31.05 nasledujúceho kalendárneho roka.

8. Zmeny a doplnky Nájomnej zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.

9. Pokiaľ táto Nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, resp. riadi sa príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami.

10. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.03.2028 s možnosťou opakovaného uzatvorenia Nájomnej zmluvy. Ak nepríde k opakovanému uzatvoreniu Nájomnej zmluvy, táto Nájomná zmluva sa končí uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená, t.j. 31.03.2028.

V prípade, ak si nájomca nesplní povinnosť podľa čl. IV ods. 1 tejto Nájomnej zmluvy - nájomca je povinný v prípade ukončenia platnosti tejto zmluvy odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vypratáním a vymaľovaním, Nájomná zmluva sa končí odovzdaním nájomného bytu prenajímateľovi na základe písomného preberacieho protokolu.

11. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v troch exemplároch, pričom po jednom exemplári obdrží prenajímateľ, nájomca a správca.

12. V zmysle zákona o ochrane osobných údajov č. 18/2018 Z. z., v znení neskorších predpisov, nájomca svojím podpisom dáva súhlas pre správcu bytu, spoločnosť LEOPARD s. r. o. Nádražná 83, Leopoldov, na spracúvanie osobných údajov za účelom evidencie a kontroly mesačných platieb nájomníka a spracovania ročného vyúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a vykonanie výmeny určených meradiel v zmysle zákona o metrológii v rozsahu titul, meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, podpis, trvalé bydlisko, číslo účtu, údaje o spolubývajúcich v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, bydlisko.

13. Zmluvné strany prehlasujú, že si predmetnú Nájomnú zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

14. Nájomná zmluva sa uzatvára s platnosťou od 01.04.2025.

V Leopoldove dňa:

PRENAJÍMATEĽ:

NÁJOMCA:

.....
Mgr. Terézia Kavuliaková, MBA
primátorka mesta

.....
Milan Marikovský

.....
Marcela Marikovská