

NÁJOMNÁ ZMLUVA č.OSS – 4248/2025 zo dňa 20.02.2025

uzavretá podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, 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 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Levice č. 126 o podmienkach prenajímania nájomných bytov obstaraných s podporou štátu zo dňa 12.12.2013 (ďalej len **”VZN”**)

(ďalej len **”Zmluva”**)

medzi:

prenajímateľom:

Mesto Levice

so sídlom:

Nám. Hrdinov 1, 934 31 Levice

IČO:

00 307 203

zastúpený správcom:

SLUŽBYT LEVICE, spol. s r.o.

so sídlom:

Polná 8, 934 03 Levice

právna forma:

spoločnosť s ručením obmedzeným
zapísaná v Obchodnom registri Okresného
súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo:
1142/N

IČO:

34 117 989

DIČ:

2020402692

IČ DPH:

SK2020402692

štatutárny orgán:

Ing. Viliam Rybár, konateľ

(ďalej len **”Správca”**)

(ďalej len **”Prenajímateľ”**)

a

nájomcom: Rafaelová Klaudia

bydlisko :

trvalý pobyt:

(ďalej len **”Nájomca”**)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu len **”Zmluvné strany”** a každý samostatne len **”Zmluvná strana”**) za nasledovných podmienok :

Predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu so súpisným číslom 4950, ktorý sa nachádza na ulici Ladislavov dvor I D v Leviciach (ďalej len **”Bytový dom”**). Bytový dom je postavený na pozemku evidovanom na katastrálnej mape ako parcela registra s parcelným číslom 12795/17, výmera v m²: 344 druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría a

- je zapísaný na liste vlastníctva číslo **[1]** vedenom Okresným úradom Levice, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Levice.
- 1.2 Správca je na základe Zmluvy o správe majetku mesta účinnnej od 1.1.2001 v znení neskorších dodatkov oprávnený prenajímať byty v bytových domoch vo vlastníctve Prenajímateľa.
 - 1.3 Prenajímateľ na základe súhlasu primátora Mesta Levice, ktorý tvorí Prílohu 1 Zmluvy, prenecháva Nájomcovi do užívania nájomný byt, ktorý sa nachádza v Bytovom dome a je špecifikovaný v Prílohe 2 Zmluvy (ďalej len **”Byt”**).
 - 1.4 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Byt spolu so zariadením špecifikovanom v Protokole o odovzdaní a prevzatí Bytu.
 - 1.5 Nájomca je oprávnený spolu s Bytom užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu.

2. Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva Byt Nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2.2 Nájomca ako aj osoby, ktoré s ním Byt užívajú sa zaväzujú, že budú Byt spolu s príslušenstvom využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušenie Zmluvy.

3. Odovzdanie predmetu nájmu

- 3.1 Správca odovzdá Nájomcovi Byt do užívania na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí Bytu. V tento deň Správca odovzdá Nájomcovi kľúče od bytu a týmto dňom sú Nájomca a členovia jeho domácnosti oprávnení vstupovať do Bytu ako jeho užívatelia .
- 3.2 Správca odovzdá Nájomcovi Byt spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie.

4. Doba nájmu

- 4.1 Prenajímateľ prenájma Byt Nájomcovi na **dobu určitú od 01.03.2025 do 28.02.2026** (ďalej len **”Doba nájmu”**).
- 4.2 Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú, pri dodržaní podmienok uvedených v Zmluve, VZN a Zákone.
- 4.3 O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude Správca Nájomcu písomne informovať minimálne 3 (tri) mesiace pred uplynutím Doby nájmu.
- 4.4 V prípade, ak Nájomca má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný najmenej 2 (dva) mesiace pred ukončením Doby nájmu doručiť na Mestský úrad v Leviciach, Oddelenie služieb občanom a organizáciám, žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky určené VZN.

5. Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu

- 5.1 Dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia Bytu vzniká Nájomcovi povinnosť platiť Prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu. Tieto sa nájomca zaväzuje platiť až do fyzického odovzdania Bytu Správci po skončení nájmu.
- 5.2 Nájomné je určené podľa opatrenia ministerstva financií SR zo dňa 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov a VZN mesačne vo výške špecifikovanej v Predpise mesačnej zálohovej úhrady za nájomné a plnenia poskytované s užívaním Bytu, ktorý tvorí Prílohu 3 Zmluvy (ďalej len **”Predpis”**).
- 5.3 Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov mesačne vo výške špecifikovanej v Predpise.
- 5.4 Splatnosť nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do dňa bežného mesiaca uvedeného v Predpise na účet uvedený v Predpise alebo v hotovosti do pokladne Správcu.
- 5.5 Správca je oprávnený meniť výšku nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu v závislosti od zmeny právnych alebo cenových predpisov,

zmeny počtu osôb bývajúcí v Byte, zmeny rozsahu poskytovaných plnení, podľa spotreby poskytovaných plnení

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 Správca doručí Nájomcovi nový Predpis, ktorý bude ďalšou neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy. Zmenu výšky nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu vykoná Správca od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo Správcu na vykonanie zmeny.

5.6 Celková výška preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s užívaním Bytu sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia. Vyúčtovaním zistené nedoplatky alebo preplatky sú splatné do termínu uvedeného v ročnom vyúčtovaní.

6. Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 6.1 Nájomca ku dňu uzavretia Zmluvy oznámi Správci počet osôb tvoriacich domácnosť Nájomcu s uvedením ich mena a priezviska. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť Nájomcu je uvedený v Evidenčnom liste osôb, ktorý tvorí Prílohu Zmluvy.
- 6.2 Nájomca je povinný prihlásiť sa a všetky osoby s ním bývajúce na trvalý pobyt v meste Levice bezodkladne, najneskôr do 1 (jedného) mesiaca odo dňa uzatvorenia Zmluvy.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v Byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v Byte zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- 6.4 Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v Byte a spoločných priestoroch a zariadeniach Bytového domu, ktoré spôsobí on sám, alebo členovia jeho domácnosti odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má Správca právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.
- 6.5 Nájomca sa zaväzuje, zachovať pôvodný stav bytu a to, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Správcu, a to ani na svoje náklady. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušenie Zmluvy.
- 6.6 Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Správci potrebu tých opráv v Byte, ktoré má znášať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.7 Nájomca nie je oprávnený prenechať Byt, alebo časť Bytu do podnájmu alebo ubytovať ďalších členov domácnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.8 Nájomca nie je oprávnený vymeniť Byt bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.9 Nájomca a osoby tvoriace domácnosť Nájomcu sú povinní umožniť vstup do Bytu zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného stavebného úradu, Správcu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu. Správca je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do Bytu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov aj bez ohlásenia a súhlasu Nájomcu.
- 6.10 Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu Bytu splatiť všetky svoje prípadné záväzky voči dodávateľovi elektrickej energie a v tento deň s týmto dodávateľom aj zrušiť zmluvu o dodávke elektrickej energie.
- 6.11 Nájomca berie na vedomie, že dodávateľ elektrickej energie uzatvorí s Nájomcom zmluvu o dodávke elektrickej energie len za predpokladu, že predchádzajúci nájomca Bytu ukončil odber elektrickej energie na odbernom mieste prislúchajúcom k Bytu a zrušil zmluvu o dodávke elektrickej energie. Nájomca je uzrozumený s tým, že k zapojeniu odberného miesta a k dodávke elektrickej energie do Bytu môže dôjsť až po úhrade prípadných záväzkov predchádzajúceho nájomcu Bytu voči dodávateľovi elektrickej energie.
- 6.12 Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu.

7. Zánik nájmu Bytu

- 7.1 Nájom Bytu zaniká:
- 7.1.1 uplynutím Doby nájmu, ak nedošlo k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy na Byt;
 - 7.1.2 písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - 7.1.3 písomnou výpoveďou Nájomcu, pričom sa nájom Bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi a/alebo Správcovi;
 - 7.1.4 písomnou výpoveďou Prenajímateľa, ak:
 - (a) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu Bytu najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu za čas dlhší ako 3 (tri) mesiace;
 - (b) Nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý Byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v Bytovom dome;
 - (c) Nájomca využíva Byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie;
 - (d) Nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v Bytovom dome;
 - (e) Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa v Byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v Prílohe 4 Zmluvy (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní);
 - (f) Nájomca a všetky osoby s ním bývajúc sa neprihlásia do jedného mesiaca od uzatvorenia Zmluvy na trvalý pobyt v Meste Levice;
 - (g) Nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom Bytu viazaný;
 - (h) Nájomca prenechal Byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - (i) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s Bytom alebo s Bytovým domom naložiť tak, že Byt nemožno užívať, alebo ak Byt alebo Bytový dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno Byt alebo Bytový dom najmenej počas 6 (šiestich) mesiacov užívať;
 - (j) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania Bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania Bytu vyplývajúce z osobitného určenia Bytového domu;
 - a
 - (k) Nájomca využíva Byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- 7.2 Nájom Bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.
- 7.3 K termínu skončenia nájmu je Nájomca povinný Byt uvoľniť a odovzdať ho Správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom zodpovedá za vzniknuté škody. Zároveň je Nájomca povinný uhradiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu vrátane skutočných nákladov na základe ročného vyúčtovania v zmysle článku 6. bod 6.6 Zmluvy.
- 7.4 Nájomca po skončení nájmu Bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

8. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu Zmluvy Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy na webovom sídle Prenajímateľa, ktorým je internetová stránka Prenajímateľa.
- 8.2 Do nadobudnutia účinnosti Zmluvy sú Zmluvné strany prejavmi svojej vôle viazané.
- 8.3 Zmluvu možno meniť, dopĺňať ju, alebo ju zrušiť len písomne, a to na základe dohody Zmluvných strán podpísanej Zmluvnými stranami.
- 8.4 V prípade, ak sa neskôr stane niektoré z ustanovení Zmluvy neplatné alebo nevykonateľné, nemá takáto neplatnosť alebo nevykonateľnosť niektorého z ustanovení Zmluvy vplyv na platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Zmluvné strany sú v takomto prípade povinné bez zbytočného odkladu uzatvoriť dodatok k Zmluve, ktorý nahradí neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie Zmluvy tak, aby bola vôľa Zmluvných strán vyjadrená v nahrádzaných ustanoveniach Zmluvy zachovaná.
- 8.5 Zmluvné strany sa dohodli, že na právne vzťahy bližšie neupravené Zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, Zákona a VZN.
- 8.6 Zmluvné strany zhodne prehlasujú, (i) že si Zmluvu riadne prečítali, (ii) v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre ne dostatočne zrozumiteľný a určitý, (iii) že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov a (iv) že táto nebola uzavretá ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok plynúcich pre ktorúkoľvek Zmluvnú stranu, na znak čoho ju týmto vlastnoručne podpisujú.
- 8.7 Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch s tým, že všetky rovnopisy majú platnosť originálu a každá zo Zmluvných strán dostane po 1 (jednom) rovnopise.

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

V Leviciach, dňa:

Mesto Levice

zast.

SLUŽBYT LEVICE, spol. s r.o.

Ing. Viliam Rybár, v.r.

konateľ

Rafaelová Klaudia, v.r.

Prílohy :

- | | | |
|-----|---|--|
| č.1 | - | Súhlas primátora Mesta Levice s uzatvorením Zmluvy |
| č.2 | - | Evidenčný list bytu |
| č.3 | - | Evidenčný list osôb |
| č.4 | - | Protokol o odovzdaní a prevzatí Bytu |