

NÁJOMNÁ ZMLUVA č.OSOO - 5045/2025 zo dňa 07.03.2025

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 sociálnom bývaní, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“) a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Levice č. 169 o prenájaní mestských bytov a č. 126 o podmienkach prenájmania nájomných bytov obstaraných s podporou štátu (ďalej len „VZN“),

(ďalej len "Zmluva")

medzi:

Prenajímateľom:

Sídlo:

IČO:

Mesto Levice

Nám. Hrdinov 1, 934 31 Levice

00 307 203

(ďalej len "Prenajímateľ")

Zastúpený správcom:

Sídlo:

Právna forma:

IČO:

DIC:

IČ DPH:

Štatutárny orgán:

SLUŽBYT LEVICE, spol. s r.o.

Poľná 8, 934 03 Levice

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

34 117 989

2020402692

SK2020402692

Ing. Viliam Rybár, konateľ

(ďalej len "Správca")

a

Nájomcom:

Dátum narodenia:

Trvale bytom:

Byt:

B á t o v s k á Mária

(ďalej len "Nájomca")

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu len "Zmluvné strany" a každý samostatne len "Zmluvná strana")

1. Predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu, ktorý je špecifikovaný v Prílohe Zmluvy (ďalej len "Byt").
- 1.2 Správca je na základe Zmluvy o správe majetku mesta účinnnej od 1.1.2001 v znení neskorších dodatkov oprávnený prenájať byty v bytových domoch vo vlastníctve Prenajímateľa.
- 1.3 Prenajímateľ na základe súhlasu primátora Mesta Levice, ktorý tvorí Prílohu 2 Zmluvy, prenecháva Nájomcovi Byt do užívania.
- 1.4 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Byt do užívania spolu so zariadením špecifikovaným v Protokole o odovzdaní a prevzatí Bytu.
- 1.5 Nájomca je oprávnený spolu s Bytom užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu, v ktorom sa Byt nachádza (ďalej len "Bytový dom").

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

- 2.3 Správca odovzdá Nájomcovi Byt do užívania bezodkladne po uzatvorení Zmluvy Zmluvnými stranami, a to 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.
- 2.4 Správca odovzdá Nájomcovi Byt spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie.

3. Doba nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva Byt Nájomcovi na dobu **určitú od: 1.5.2025 do 30.4.2028** (ďalej len "Doba nájmu").
- 3.2 Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. Prenajímateľ v zastúpení Správcom je povinný informovať Nájomcu 2 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy.
- 3.3 Nájomca bytu, ktorý prejaví záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný na základe výzvy Prenajímateľa v zastúpení Správcom minimálne dva mesiace pred ukončením nájomného vzťahu doručiť na mesto Levice žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Prílohou žiadosti o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu budú Čestné prehlásenia a Oznámenie k spracovaniu osobných údajov (platí pre byty s podporou štátu).

4. Výška a splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním Bytu

- 4.1 V zmysle VZN mesta Levice č. 169 o prenajímaní mestských bytov, VZN mesta Levice č. 126 o podmienkach prenajímania nájomných bytov obstaraných s podporou štátu, v znení dodatkov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. v z.n.p. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vzniká Nájomcovi pred podpísaním nájomnej zmluvy povinnosť zaplatiť **finančnú zábezpeku** za užívanie nájomného bytu vo výške zodpovedajúcej **2 mesačnému** nájomnému na bankový účet **SK89 0900 0000 0002 2396 2768**. Zábezpeka u nájomných bytov v lokalite Ladislavov dvor sa nevyberá.
- 4.2 Pri platbe na vyššie uvedený bankový účet sa uvedie **VS užívateľa, ktorý obdrží od Správcu**. Zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu a na náhradu škody vzniknutej na predmete nájmu.
- 4.3 Nájomca je povinný zaplatiť zábezpeku najneskôr v deň, ktorý predchádza dňu podpísania nájomnej zmluvy nájomníkom.
- 4.4 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 Správcom po skončení nájmu.
- 4.5 Nájomné je určené podľa osobitných predpisov mesačne vo výške špecifikovanej v Predpise mesačnej zálohovej úhrady za nájomné a plnenia poskytované s užívaním Bytu, ktorý tvorí Prílohu Zmluvy. (Ďalej len Predpis)
- 4.6 Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov mesačne vo výške špecifikovanej v Predpise.
- 4.7 Splatnosť nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu je mesačne vopred, vždy do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca prostredníctvom **bezhotovostne na bankový účet SK89 0900 0000 0002 2396 2768** alebo v hotovosti do pokladne Správcu.
- 4.8 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 bývajúcich v Byte, zmeny rozsahu poskytovaných plnení, podľa potreby 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 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.
- 4.9 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.

5. Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1 Nájomca ku dňu uzavretia Zmluvy oznámi Správcom 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.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v Byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v Byte zabezpečí sám a na vlastné náklady.

- 5.3 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.
- 5.4 Nájomca sa zaväzuje, zachovať pôvodný stav bytu zodpovedajúci obvyklému opotrebeniu, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Obce a Správcu, a to ani na svoje náklady. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušenie Zmluvy.
- 5.5 Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Správcovi potrebu tých opráv v Byte, ktoré má znášať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.6 Nájomca nie je oprávnený prenechať Byt, alebo časť Bytu do podnájmu alebo ubytovať ďalších členov domácnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.7 Nájomca nie je oprávnený vymeniť Byt bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.8 Nájomca a osoby tvoriace domácnosť Nájomcu sú povinní umožniť vstup do Bytu zamestnancom Správcu s cieľom výkonu kontroly technického stavu Bytu. 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.
- 5.9 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.
- 5.10 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 uzročený s tým, že k zapojeniu odberného miesta a k dodávke elektrickej energie do Bytu môže dôjsť až po úhrade prípadných záväzkov prechádzajúceho nájomcu Bytu voči dodávateľovi elektrickej energie.
- 5.11 Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu.

6. Zánik nájmu Bytu

- 6.1 Nájom Bytu zaniká:
- 6.1.1 Uplynutím Doby nájmu, ak Doba nájmu bola na dobu určitú a nedošlo k predĺženiu Doby nájmu;
- 6.1.2 Písomnou dohodou Zmluvných strán;
- 6.1.3 Písomnou výpoveďou Nájomcu, pričom sa nájom Bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi a/alebo Správcovi;
- 6.1.4 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; alebo
 - (b) Nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý Byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v Bytovom dome; alebo
 - (c) Nájomca využíva Byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie; alebo
 - (d) Nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v Bytovom dome; alebo
 - (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); alebo
 - (f) Nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom Bytu viazaný; alebo
 - (g) Nájomca prenechal Byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa; alebo
 - (h) 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.
 - (i) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia bytového domu a
 - (j) Nájomca Byt užíva bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- 6.2 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.
- 6.3 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 5. bod 5.6 Zmluvy.

- 6.4 Nájomca po skončení nájmu Bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

7. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy na webovom sídle Prenajímateľa, ktorým je internetová stránka Prenajímateľa.
- 7.2 Do nadobudnutia účinnosti Zmluvy sú Zmluvné strany prejavmi svojej vôle viazané.
- 7.3 Zmluvu možno meniť, dopĺňať ju, alebo ju zrušiť len písomne, a to na základe dohody Zmluvných strán podpísanej Zmluvnými stranami.
- 7.4 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.
- 7.5 Zmluvné strany sa dohodli, že na právne vzťahy bližšie neupravené Zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 7.6 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.
- 7.7 Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch s tým, že všetky rovnopisy majú platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán dostane po 1 /jednom/ rovnopise.

8. Vyhlásenie nájomcu

Čestne vyhlasujem, že nájomný byt alebo jeho časť nie som oprávnený prenechať do užívania alebo podnájomu tretej osobe.

V Leviciach, dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Mesto Levice

zast.

SLUŽBYT LEVICE, spol. s r.o.

Ing. Viliam Rybár, v.r.

konateľ

Bátovská Mária, v.r.

Prílohy :

- Pr. č. 1 Oznámenie primátora mesta Levice „Uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu“
Pr. č. 2 Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu
Pr. č. 3 Opis stavu a príslušenstva bytu
Pr. č. 4 Zoznam osôb žijúcich v byte s nájomcom