

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o.

Za poštou 7, 920 01 Hlohovec

IČO: 36 235 130

IČ DPH:SK 2020173045

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri OS Trnava, v odd. Sro vo vložke č. 11814/T

Spoločnosť zastúpená konateľom: Ing. Petrom Ulíkom

(ďalej len prenajímateľ)

a

Meno a priezvisko: Štefan Budiaš

Trvalý pobyt:

Dátum narodenia:

Občan SR

(ďalej v texte len ako nájomca)

uzatvárajú podľa ustanovenia § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník “) túto

nájomnú zmluvu

(ďalej len „zmluvu“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1.Predmetom tejto zmluvy je nájom nehnuteľnosti uvedenej pod bodom a, ktorej vlastníkom je Mesto Hlohovec a prenajímateľom je Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o., na základe mandátnej zmluvy zo dňa 17.04.2013, ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.05.2013:

a) 1- izbový byt č. 2, o výmere úžitkovej plochy 37,80 m² na prízemí., 1. NP., bytového domu , orientačné číslo 13/A, súpisné číslo stavby 3703 na ulici Svätopeterská v Hlohovci, zapísaný na LV č. 4800, k.ú. Hlohovec, obec Hlohovec, postavený na pozemku, parcela registra C č. 4428/5, výmera parcely 376 m², druh pozemku- zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území obce , pozemok je vedený na LV č. 4800.

2.Touto nájomnou zmluvou prenecháva prenajímateľ nájomcovi nehnuteľnosť špecifikovanú v odseku 1 tohoto článku zmluvy (ďalej len predmet nájmu) za nájomné, ktorého výška je upravená v čl. IV. tejto zmluvy.

Článok II.

Popis bytu a jeho príslušenstva

Predmet nájmu- 1- izbový byt, pozostáva z 1 miestnosti a príslušenstva. Nájomca sa s technickým stavom bytu oboznámil a vyhlasuje, že umožňuje jeho riadne užívanie na účely nájmu. Byt má úžitkovú plochu 37,80 m². Príslušenstvom bytu je predsieň 7,59 m² m², kúpeľňa+WC 3,67 m², pivnica 2,06 m², kuchyňa 6,91 m² a 1 izba má 17,57 m².

Článok III.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú- 1 rok s účinnosťou od 01.04.2025 do 31.03.2026. Podmienkou predĺženia nájomnej zmluvy je riadne plnenie všetkých povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy a skutočnosť, že nájomca nebude porušovať dobré mravy v dome. Plnenie podmienok oprávňujúcich k prípadnému predĺženiu nájomnej zmluvy preveruje prenajímateľ.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ zápisnične odovzdá predmet nájmu nájomcovi najneskôr dňa 01.04.2025.
3. Kľúče od predmetných priestorov prevezme nájomca najneskôr dňa 01.04.2025 a to na základe preberacieho protokolu.
4. Nájomca vyhlasuje, že si neuplatňuje nárok na bytovú náhradu akéhokoľvek typu po skončení zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu odovzdá prenajímateľovi najneskôr dňa 31.03.2026 a to riadne vypratý a v rovnakom stave ako mu bol prenajatý prihladiť len na bežné opotrebenie.

Článok IV.

Nájomné a služby spojené s užívaním bytu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na výške mesačného nájomného za nehnuteľnosti uvedené v článku I. ods. 1 tejto zmluvy **vo výške 65,41 EUR (slovom šesťdesiatpäť eur a štyridsaťjeden centov).**
 2. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačné nájomné spolu so službami spojenými s užívaním predmetu nájmu prenajímateľovi v mesačných splátkach vopred vo výške **153,65 EUR (slovom jednostopäťdesiattri eur a šesťdesiatpäť centov)** a to v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo prevodom na jeho účet najneskôr do 15. toho dňa mesiaca a to vždy mesačne vopred a to tak, že uvedie pri popise transakcie Štefan Budiaš. Pri podpise nájomnej zmluvy uhradí nájomca prvú platbu za mesiac 04/2025.
- Nájomca uhradí pri podpise nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku vo výške určenej v čl. 10 ods. 8. všeobecne záväzného nariadenia nariadenia mesta Hlohovec č. 355/2024 o postupe vo veciach bytových- sociálne nájomné byty na Svätopeterskej ulici v Hlohovci / ďalej v texte len VZN / štvormesačnej úhrady za nájomné sumu vo výške 261,64 EUR a to do pokladne prenajímateľa. Zábezpeka je vratnou po riadnom skončení nájmu. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu, prípadne na odstraňovanie poškodení bytu spôsobených nájomcom. V prípade, že nájomca po skončení nájmu bytu nebude mať nedoplatok na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, resp. odovzdá prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihladením na obvyklé opotrebovanie, finančná zábezpeka sa mu vráti do 30 dní od skončenia nájmu bytu na bankový účet nájomcu uvedený nájomcom pre tento účel. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.**

3. Úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu , sú vo výške: **88,24 EUR**, (dažďová voda 0,66 EUR, teplo TV 19,80 EUR, teplo 44,98 EUR, ele.osv. 1,80 EUR, voda SV 21,00 EUR), ktoré definuje výpočtový list, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny príslušných právnych predpisov.

Článok V.

Služby spojené s nájmom

1. Nájomca je oprávnený v rozsahu uvedenom v preberacom protokole užívať služby dodávané do predmetu nájmu.

2. Pri ukončení nájmu bude spísaný protokol o odovzdaní predmetu nájmu špecifikovaného v článku I. ods. 1 tejto zmluvy a budú odpísané stavy meračov energií.

3. Ak sa zmluvný vzťah ukončí pred uplynutím zúčtovacieho obdobia, vyúčtovanie prípadného nedoplatku bude uskutočnené do 15 dní odo dňa doručenia zúčtovacej faktúry od dodávateľov prenajímateľovi a to v alikvotnej výške v súlade s počtom mesiacov, počas ktorých právny vzťah z tejto zmluvy trval, ak nájomca prekročí rozsah užívania služieb určený v preberacom protokole.

Článok VI.

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na účely, na ktoré boli stavebne určené, a to na užívanie za účelom individuálneho bývania.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Opakovaný nájom

1. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu uvedeného v článku I. tejto zmluvy oboznámil a prípadné závady, spôsob a termín odstránenia bude uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

2. Prenajímateľ je povinný prenechať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie na základe podpísaného preberacieho protokolu.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.

4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu špecifikovaný v článku I. odsek 1 tejto zmluvy do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a nesmie nájomca zriadiť pre seba alebo tretie osoby trvalý pobyt. V prípade, ak nájomca nedodrží povinnosť uvedenú v tomto odseku zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 12 násobku výšky nájomného a úhrad za služby súvisiacich za užívanie bytu (vo výške určenej za prvý celý mesiac užívania bytu) a to do troch dní odo dňa jej písomného uplatnenia zo strany prenajímateľa.

5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu špecifikovaný v článku I. odsek 1 tejto zmluvy užívať tak, aby nedošlo k žiadnym škodám alebo poškodeniu predmetu nájmu. Za škodu alebo poškodenie predmetu nájmu podľa predchádzajúcej vety sa nepovažuje obvyklé opotrebenie predmetu nájmu. V predmete nájmu nesmie nájomca fajčiť cigarety resp. požívať alkoholické nápoje.

6. Predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy bude odovzdaný na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami. V rámci protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúče od predmetu nájmu. Prenajímateľ si ponechá zabezpečený kľúč od predmetu nájmu pre prípad náhlej a nepredvídanej udalosti. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi prípadnú stratu kľúčov odovzdaných na základe tejto zmluvy. Nájomca nesmie vymeniť zámok a ani kľúče od predmetu nájmu. Zoznam vybavenia nájomného bytu tvorí súčasť protokolu o odovzdaní a prevzatí.
7. Prenajímateľ zodpovedá za riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný riadne a včas hradiť nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu spôsobom a v lehotách uvedených v článku IV. tejto zmluvy.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne alebo telefonicky na číslo uvedené v preberacom protokole oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré nie sú drobnými opravami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu podľa ods. 11 tohto článku zmluvy a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv. V prípade, ak nájomca nesplní povinnosť uloženú mu v tomto článku, zodpovedá za škodu, ktorá porušením povinnosti vznikla.
10. Prenajímateľ je povinný vykonať opravy na svoje náklady, ktoré nie sú drobnými opravami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu podľa odseku 11 tohto článku zmluvy na základe písomného oznámenia nájomcom. V prípade, ak prenajímateľ nesplní povinnosť uloženú mu v tomto článku zmluvy, zodpovedá za škodu, ktorá porušením povinnosti vznikla. Ak prenajímateľ nevykoná v primeranom čase najneskôr do 10 kalendárnych dní právne úkony smerujúce k oprave, na ktoré je povinný podľa tohto článku zmluvy po doručení písomnej výzvy od nájomcu, nájomca môže tieto opravy vykonať na náklady prenajímateľa po predchádzajúcom písomnom oznámení prenajímateľovi.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu a na svoje náklady vykonať drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, v súlade s nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. v z.n.p., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
12. V prípade náhlej a nepredvídateľnej havárie nijak nezapríčinennej konaním nájomcu, zabezpečí prenajímateľ znovu uvedenie predmetu nájmu do prevádzky schopného stavu. V prípade, že by prenajímateľ nemohol uvedený záväzok splniť, je nájomca oprávnený nevyhnutné práce za účelom sprevádzkovania predmetu nájmu zabezpečiť na náklady prenajímateľa po predchádzajúcom písomnom oznámení prenajímateľovi aj bez jeho súhlasu.
13. Nájomca sa zaväzuje umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom príslušného ministerstva, zamestnancom Mesta Hlohovec, zamestnancom prenajímateľa a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a spôsobu užívania predmetu nájmu ako aj za podmienky uvedenej odseku 18 tohto článku zmluvy.
14. Nájomca nie je oprávnený uskutočňovať stavebné úpravy a stavebné opravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady nájomcu.
15. Nájomca je povinný najneskôr do posledného dňa trvania nájomnej zmluvy, predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať v stave v akom ho prebral s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že po skončení nájmu on ani spolu s ním žijúce osoby nemajú nárok na bytovú náhradu akéhokoľvek druhu a ani o ňu nepožiadajú prenajímateľa.
16. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi, že v prípade vzniku škody súvisiacej s nájmom uvedených priestorov túto uhradí prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa jej písomného uplatnenia prenajímateľom.

17. O opakovaný nájom je nájomca povinný požiadať minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu, pričom prenajímateľ uzavrie s nájomcom novú nájomnú zmluvu v prípade splnenia podmienok určených aktuálnym VZN o postupe vo veciach bytových. Nájomca je povinný predložiť potvrdenie o príjme prenajímateľovi. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku bytu. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude vyradený z poradovníka žiadateľov. K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. Prenajímateľ oznámi min. 3 mesiace vopred nájomcovi možnosť predĺžiť nájomný vzťah.

18. Prenajímateľ, poverený pracovník Mesta Hlohovec, alebo poverený zamestnanec príslušného ministerstva je vždy oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za účelom jeho predvedenia iným záujemcom o nájom predmetu nájmu, resp. kontroly plnení si povinností zo strany nájomcu.

19. Zoznam osôb tvoriacich spoločnú domácnosť: Simona Budiašová.

VIII.

Skončenie nájmu

- 1. Zmluvný vzťah sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný.**
- 2. Neuhradenie nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za viac ako 3 mesiace je dôvodom na vypovedanie nájmu.**
- 3. Zmluvné strany môžu zmluvný vzťah ukončiť dohodou.**
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.

IX.

Spoločné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba písomnými dodatkami po súhlase oboch zmluvných strán. Všetky dodatky budú označené poradovými číslami a podpísané osobami oprávnenými konať v mene prenajímateľa a nájomcu.
3. Písomnosti medzi stranami tejto zmluvy sa doručujú na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť druhej zmluvnej strane je splnená pri doručovaní poštou, akonáhle pošta písomnosť adresátovi doručí. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak pošta písomnosť vráti ako nedoručenú z dôvodu, že adresát si písomnosť nevyzdvihol v odbernej lehote, alebo odmietol prevziať alebo sa na uvedenej adrese už nezdržuje. Za deň doručenia sa v takomto prípade považuje deň, keď bola písomnosť vrátená druhej zmluvnej strane.
4. Táto zmluva je vypracovaná a podpísaná v troch rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží po dvoch rovnopisoch, jeden rovnopis pre nájomcu.

5. Platnosť zmluvy je viazaná na podpis oboma zmluvnými stranami. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na potvrdenie toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpisujú.

7. Nájomca ako osoba dotknutá udeľujem svoj súhlas so spracovaním osobných údajov prenajímateľovi ako prevádzkovateľovi na spracovanie mojich osobných údajov v rozsahu a na účel nevyhnutné pre naplnenie účelu tejto zmluvy v zmysle zákona Národnej Rady Slovenskej republiky č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov Vyhlášky Úradu na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky č. 158/2018 Z.z. o postupe pri posudzovaní vplyvu na ochranu osobných údajov, Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 a Smernice Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/680 ako i ostatných súvisiacich právnych predpisov. Bol som riadne poučený o všetkých svojich právach a povinnostiach vyplývajúcich z hore uvedenej legislatívy.

V Hlohovci, dňa

V Hlohovci, dňa

prenajímateľ

Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o.

Ing. Peter Ulík, konateľ

nájomca

Štefan Budiaš