ZM 103/2019

Nájomná zmluva
č. 405/207/12
na opakovaný nájom č. 2

uzatvorenej v zmysle ust. § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

medzi:

Prenajímateľom: **Mesto Sládkovičovo, IČO: 00306177**
zastúpeným: **Ing. Antonom SZABÓOM, primátorom mesta**
(ďalej len „prenajímateľ")

a

Nájomcom: **HROTKO Arpád, nar.**
trvale bytom Galanta, [redacted]
(ďalej len „nájomca")

I.
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je **byt č. 12, I. kategórie, nachádzajúci sa na 3.NP (2. poschodí) domovej nehnuteľnosti v Sládkovičove na Fučíkovej ulici, bytový dom s.č. 405, orientačné č.: 207, parc. č. 2946, celková plocha bytu 56,71 m^2, zapísaný v katastri nehnuteľností OÚ Galanta, Katastrálny odbor, LV č. 1705**, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Byt bol pridelený na základe bodu č. 3, článku 2, VZN č. 80/2012 na základe ktorého "Fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky určené v tomto VZN a zabezpečujú spoločenské, školské, bezpečnostné, kultúrne, zdravotnícke a ekonomicko-sociálne potreby mesta". Na základe toho sa doba nájmu určí do 1 roka s podmienkou dodržania účelovosti.
3. Predmetný byt pozostáva z 2 obytných miestností o ploche 29,10 m^2 a kuchyne o ploche 12,00 m^2 a príslušenstva bytu, a to predsiene o ploche 8,30 m^2, kúpelne o ploche 4,35 m^2, WC o ploche 1,26 m^2, komory o ploche 1,70 m^2 a balkóna o ploche 5,60 m^2.
4. Byt je vybavený kuchynskou linkou, šporákom a sanitárnym zariadením. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnuteľným zariadením.
Popis bytu, príslušenstva, jeho vybavenie, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností sú uvedené v Technickom pasporte bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy, čo nájomca potvrdil ich podpísaním. Technický pasport bytu zostáva uložený u prenajímateľa. Domová nehnuteľnosť, v ktorej sa predmetný byt nachádza, je vlastníctvom prenajímateľa.

5. V čase podpísania tejto zmluvy je splnená podmienka zo strany nájomcu, že mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje trojnásobok životného minima vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne.
6. Výkon správy a údržby domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza, zabezpečuje prenajímateľ prostredníctvom Technických služieb, príspevková organizácia Sládkovičovo (ďalej v texte len „správca„).
7. Nájomca je povinný uzatvoriť Zmluvu na výkon správy a údržby domovej nehnuteľnosti so správcom najneskôr nasledujúcim pracovným dňom od podpísania tejto zmluvy.

II.
Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmetný byt užívať len na bytové účely. Na iné účely, ako bytové môže tento byt užívať len so súhlasom prenajímateľa, ktorý musí byť udelený písomne.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti (zoznam osôb uvedený v prílohe č. 2), majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, a to spoločné chodby, schodištia, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.

III.
Vznik, doba a zánik nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v čl. I tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi a nájomca tento byt s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov podľa zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len "zákon" vo všetkých tvaroch) a Všeobecne záväzným nariadením Mesta Sládkovičovo číslo: 80/2012 (ďalej len nariadenie mesta). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie mesta pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a právnu účinnosť dňom fyzického prevzatia bytu, ktorý je súčasne dňom vzniku nájmu a táto zmluva sa uzatvára na dobu **u r č i t ú do 31.07.2020**, **doba nájmu určí do 12 mesiacov odo dňa fyzického prevzatia bytu s podmienkou dodržania účelovosti podľa bodu 2., článku I. tejto zmluvy** .
4. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy za podmienok dodržania zákona, nariadenia mesta a nájomnej zmluvy, inak má prenajímateľ právo opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy odmietnuť.
5. Pre zánik nájmu platia ustanovenia § 710-711 Občianskeho zákonníka pre nájomcu i prenajímateľa.
6. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok jej vypovedanie zo strany prenajímateľa v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka sa považuje najmä

- ak nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
- ak nájomca nebude plniť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,
- ak nájomca bude opakovane obmedzovať výkon užívacích práv ostatných nájomcov v dome,
- ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú opakovane spôsobia škody v dome alebo v byte nad rámec bežného opotrebenia,
- ak nájomca vykoná stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa alebo správcu,
- ak nájomca poruší ustanovenia Správcovskej zmluvy.

IV.
Práva a povinnosti nájomníka

Nájomník a osoby tvoriace jeho domácnosť je oprávnený užívať byt s jeho príslušenstvom a zariadením ako i spoločné priestory a zariadenia domu a zaväzuje sa dodržať domový poriadok, ktorý tvorí neoddeliteľnú časť tejto zmluvy, ako aj:

a) umožniť prenajímateľovi ako aj zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do bytu za účelom jeho ohliadky, technických kontrol,
b) vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené bežnou údržbou bytu,
c) po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
d) akékoľvek zmeny na prenajatom byte vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a bez písomného súhlasu prenajímateľa neprenechať byt a ani jeho časť do podnájmu, ďalšie osoby môžu s nájomcom užívať byt len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, s výnimkou, ak ďalšou osobou sú osoby uvedené § 706 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ ide o tieto, nájomca túto skutočnosť oznámi správcovi najneskôr do 30 dní od dňa jej vzniku a priloží príslušný overený doklad (rodný list, sobášny list, rozsudok a pod.) Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti je nájomca povinný písomne oznámiť túto skutočnosť správcovi v lehote 30 dní od jej vzniku a k písomnému oznámeniu doložiť príslušný doklad (úmrtný list, prejav vôle osoby, ktorá opustila spoločnú domácnosť a pod.)
e) zdržať sa chovu psov, mačiek a iných domácich zvierat v byte a bytovom dome,
f) dodržiavať všetky povinnosti dané nariadením mesta a to najmä:
   - neprihlásiť inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte,
   - prenajatý byt nevymeniť a ani neuskutočniť prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,
   - byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi,
   - uhradiť všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí pri preberaní bytu,
   - hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a to bez zbytočného odkladu od zistenia nutnosti a umožniť prenajímateľovi ich riadne vykonanie,
   - pri výkone svojich práv v bytovom dome dbať na vytvorenie prostredia zabezpečujúceho výkon práv všetkých nájomcov,
   - udržiavať čistotu a poriadok v spoločných priestoroch.

V.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 28.01.2003 č. R-1/2003 a činí **90,95 €** mesačne, z ktorého vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv vo výške príspevku **7,97** € mesačne.
   Spolu s nájomným je nájomca povinný uhrádzať aj preddavkové platby na plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu vo výške **45,- €** mesačne. Na úhradu nákladov spojených so správou domu a prevádzkou spoločných priestorov (fond prevádzky) zaplatí nájomca prenajímateľovi prostredníctvom správcu sumu **5,--€** mesačne, čo spolu činí **50,- €** mesačne. Spôsob výpočtu preddavkových platieb na plnenia poskytované s užívaním bytu, je uvedený vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
   Pokiaľ o to nájomca požiada, je prenajímateľ povinný predložiť mu k nahliadnutiu všetky podklady, z ktorých sa vychádzalo pri kalkuláciách a výpočtoch platieb a vyhotoviť z nich kópie na náklady nájomcu.
2. Nájomca je povinný nájomné zaplatiť vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, číslo účtu IBAN:
   SK40 0200 0000 0000 1802 8132 vedeného vo VÚB a.s. Sládkovičovo.
   Úhradu za služby s nájmom spojené (podľa bodu č.1) je povinný platiť mesačne na účet správcu, číslo účtu IBAN: SK46 0200 0000 0028 9533 4659, vedeného vo VÚB a.s. Sládkovičovo do 15. dňa príslušného mesiaca.
3. Pre prípad omeškania sa nájomcu s platbami podľa bodu 2. tohto článku je povinný uhradiť s omeškanou platbou aj poplatok z omeškania, 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83,- € za každý i začatý mesiac omeškania.
4. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi prostredníctvom správcu skutočnú cenu za jednotlivé plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu. Skutočnú výšku cien týchto plnení a nájomcom uhradených preddavkových platieb na tieto plnenia zúčtuje prenajímateľ prostredníctvom správcu vždy za kalendárny rok, najneskôr do 31.mája nasledujúceho kalendárneho roka. Rozúčtovanie ceny jednotlivých plnení (služieb) prenajímateľ prostredníctvom správcu vykoná podľa skutočne vynaložených nákladov.
5. Ak bude skutočná cena jednotlivých služieb poskytovaných s užívaním bytu vyššia, ako nájomcom uhradené preddavkové platby na tieto služby za príslušný kalendárny rok, bude nájomca povinný rozdiel – nedoplatok uhradiť prenajímateľovi prostredníctvom správcu v lehote 30 dní odo dňa jeho splatnosti. V opačnom prípade, t.j. ak skutočná cena jednotlivých služieb poskytovaných s užívaním bytu bude nižšia, ako nájomcom uhradené preddavkové platby na tieto služby za príslušný kalendárny rok, je prenajímateľ prostredníctvom správcu povinný rozdiel – preplatok, nájomcovi vrátiť najneskôr do 30 dní odo dňa jeho splatnosti. Ak by nájomca dlhoval prenajímateľovi splatné nájomné, prípadne splatné nedoplatky z vyúčtovaní plnení spojených s užívaním bytu za predchádzajúce obdobie, má prenajímateľ prostredníctvom správcu právo preplatok zadržať a kompenzovať uspokojenie svojej splatnej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi.
   Na zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu finančnú záruku zaplatenú nájomcom vo výške **248,94 €,** prenajímateľ naďalej zadrží ako zábezpeku na prípadné škody spôsobené v prenajatom byte.

V prípade dodržania práv a povinností nájomníka prenajímateľ vráti finančnú záruku vo výške **248,94 €** v čase ukončenia tejto zmluvy.

6. Prenajímateľ prostredníctvom správcu môže aj v priebehu kalendárneho roka zmeniť výšku mesačných preddavkových platieb na jednotlivé služby spojené s užívaním bytu, ak na to bude dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo rozhodnutí cenových orgánov, prípadne z ďalších dôvodov, napr. zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, rozšírenia týchto plnení o ďalšie služby a pod..
7. Nájomník je povinný udržiavať ním užívaný byt v riadnom technickom a funkčnom stave, vrátane konštrukčných prvkov za dverami bytu na svoje náklady.
8. Nájomník je povinný v rámci nájomného prispievať zálohovými platbami na údžbu spoločných a nebytových priestorov domu vrátane základnej technickej vybavenosti (fond údržby a opráv).
9. Nájomník nie je oprávnený dať byt do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomník je povinný prenajímateľovi oznámiť ihneď po ich vzniku a zistení všetky skutočnosti, ktoré majú vplyv na nájomné a na užívanie toho bytového domu, v ktorom byt má.
11. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak mu bol byt odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté, alebo obvyklé užívanie, alebo sa nespôsobilým po dobu svojho užívania stal, bez zavinenia nájomcu.
12. Nájom bytu zanikne uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, pred uplynutím tohto času písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
13. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, mimo vzniknutých skutočných nákladov, ktoré sa v rámci nájomného rozúčtovávajú, ak pre vady bytu, ktoré nespôsobil, nemohol byt užívať dohodnutým spôsobom. Ak nájomca môže užívať byt z dôvodov uvedených v prvej vete tohto odseku iba obmedzene, má nárok na primeranú zľavu z nájomného, mimo vzniknutých skutočných nákladov, ktoré sa v rámci nájomného rozúčtovávajú.

VI.
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný z prostriedkov nájomníkov udržiavať bytový dom v stave primeranom k jeho určeniu a povahe jeho užívania, zabezpečiť technické a preventívne prehliadky domu určené osobitnými predpismi a zabezpečiť opatrenia na odstránenie iných nedostatkov, ktoré z týchto prehliadok vyplynú.
2. Prenajímateľ je povinný samospráve domu (prípadne splnomocneným zástupcom, resp. zástupcami nájomníkom) oznámiť, že sa majú vykonať práce, ich rozsah a predpokladaný rozpočtový náklad a zabezpečiť ich prevzatie a zúčtovanie v súčinnosti s nimi.
3. Prenajímateľ je povinný vykonať potrebné opatrenia, ktoré majú vplyv na zníženie nákladov spojených s užívaním bytového domu a na služby spojené s užívaním bytov.
4. Prenajímateľ nemôže bezdôvodne zmeniť výšku zálohového nájomného, môže tak učiniť iba vtedy, ak dôvody zvýšenia s nájomníkmi vopred prejednal, alebo keď zvýšenie niektorej položky, tvoriacej súčasť nájomného vyplýva zo

všeobecne záväzného predpisu a ak túto skutočnosť nájomníkovi vopred písomne oznámil.
Výšku príspevku do fondu prevádzky a do fondu údržby a opráv je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. aprílu bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.

5. Prenajímateľ na základe oznámenia nájomníka o vadách mimo čl. IV. písm. b), ktoré bránia obvyklému užívaniu bytu, je povinný zabezpečiť opatrenia na ich odstránenie a nájomníkovi lehotu na odstránenie závad oznámiť. Po uplynutí tejto lehoty je povinný nájomníkovi poskytnúť primeranú zľavu z nájomného, prípadne upustiť od platenia nájomného do odstránenia ohlásených závad.
6. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ bytu záložné právo k hnuteľným veciam, ktoré sú v prenajatom byte a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.
7. Pri nedodržaní lehoty na zálohové platenie nájomného podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ právo na vymáhanie dlžnej čiastky (v porovnaní s oznámenou výškou platiť sa majúcich záloh) i s poplatkom z omeškania.
8. Vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvárania tejto nájomnej zmluvy. Ďalšie osoby môžu s nájomcom užívať byt len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, s výnimkou, ak ďalšou osobou sú osoby uvedené v § 706 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ ide o tieto, nájomca túto skutočnosť oznámi správcovi najneskôr do 30 dní od dňa jej vzniku a priloží príslušný overený doklad (rodný list, sobášny list, rozsudok a pod.). Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti je nájomca povinný písomne oznámiť túto skutočnosť správcovi v lehote 30 dní od jej vzniku a k písomnému oznámeniu doložiť príslušný overený doklad (úmrtný list, prejav vôle osoby, ktorá opustila spoločnú domácnosť a pod.).
9. Prenajímateľ je povinný o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

VII.
Prechodné záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
3. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, platia pre nájom bytu ustanovenia § 685 – 720 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane jeden a jeden rovnopis dostane správca.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Príloha č. 1 - Technický pasport bytu
Príloha č. 2 - Výpočtový list
Príloha č. 3 - Domový poriadok

V Sládkovičove, dňa 29.07.2019

Prenajímateľ:

Ing. Anton SZABÓ
primátor mesta
S l á d k o v i č o v o

Nájomca:

HROTKO Arpád
Kpt. Nálepku 734/27
924 01 Galanta