



1152

27. 11. 2022

N á j o m n á z m l u v a

č. 404/206/9

na opakovaný nájom č. 2

uzatvorená 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**
zastúpeným: **Ing. Antonom SZABÓOM, primátorom mesta**
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **HOLLÓSYOVÁ Renata rod. Kretová, narod.**
bytom Sládkovičovo, Fučíkova č. 404/206
(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je byt č. 9, I. kategórie, nachádzajúci sa na 3.NP (2. poschodí) domovej nehnuteľnosti v Sládkovičove na Fučíkovej ulici, bytový dom s.č. 404, orientačné č.: 206, parc. č. 2945, celková plocha bytu 76,64 m², zapísaný v katastri nehnuteľností Okresného úradu Galanta, Katastrálny odbor, na LV č. 1705, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Predmetný byt pozostáva z 3 obytných miestností o ploche 46,16 m² a kuchyne o ploche 8,70 m² a príslušenstva bytu, a to predsieň o ploche 12,40 m², kúpeľne o ploche 4,63 m², WC o ploche 1,85 m², komory o ploche 2,90 m² a loggie o ploche 3,90 m².
3. Byt je vybavený kuchynskou linkou, sporákom a sanitárnym zariadením. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným 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.
4. 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.
5. Výkon správy a údržby domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza, zabezpečuje prenajímateľ prostredníctvom Technických služieb, príspevková organizácia Sládkovičovo (ďalej v texte len „správca“).

prevádzky) zaplatí nájomca prenajímateľovi prostredníctvom správcu sumu **5,- €** mesačne, čo spolu činí **70,- €** 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 nájomom 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 31.05. 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 zaplattenú nájomcom vo výške **358,49 €**, 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 **358,49 €** 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 údržbu 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. Nájomca je povinný túto skutočnosť ihneď po zistení písomne oznámiť prenajímateľovi.

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 urobiť 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 hnutelným 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.
 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 25.03.2022

Prenajímateľ:

Ing. Anton SZABÓ
primátor mesta
Sládkovičovo



Nájomca:

Renata HOLLÓSYOVÁ
FI J6
925 21 Sládkovičovo