

ZM 46/2024
N á j o m n á z m l u v a
č. 405/208/12
na opakovaný nájom č. 1

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 dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

medzi:

Prenajímateľom: **Mesto Sládkovičovo**
zastúpeným: **Ing. Gáborom Krommerom, primátorom mesta**
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **Mgr. Melinda Csáki, rod. Srejnerová, nar.**
trvale bytom J. Dalloša 1353/39, 925 21 Sládkovičovo
(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.: 208, parc. č. 2946, celková plocha bytu 76,91 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 45,94 m² a kuchyne o ploche 9,90 m² a príslušenstva bytu, a to predsieň o ploche 12,00 m², kúpeľne o ploche 4,60 m², WC o ploche 1,85 m², komory o ploche 2,62 m² a balkónu o ploche 6,00 m².
3. Byt je vybavený kuchynskou linkou, sporákom a sanitárnym zariadením. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutel'ným zariadením.
Popis bytu, príslušenstva, jeho vybavenie, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností sú uvedené v Technickom paspore 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 podľa osobitného zákona a podľa VZN Mesta Sládkovičovo č. 80/2012 v znení neskorších dodatkov.
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,,).

osobe za účelom vykonania kontroly stavu bytu nájomca nemá nárok na opakované uzatvorenie zmluvy.

IV. Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca 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 s bežnou údržbou bytu, podľa VZN č. 80/2012 čl. 11 bod 4.
- c) Akékoľvek zmeny na prenajatom byte vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa 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 prenajímateľovi a 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 prenajímateľovi a 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.).
- d) Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmetný byt do podnájmu a umožniť užívanie predmetu nájmu iným osobám, ako tým ktoré sú uvedené v tejto zmluve, s výnimkou užívania predmetu nájmu maloletým dieťaťom nájomcu alebo spoločných užívateľov – v tomto prípade je však nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v spoločnej domácnosti **do 30 dní** od jej vzniku. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v predmete nájmu **do 30 dní** od jej vzniku. Do dňa, kedy nebude písomne oznámené zníženie počtu bývajúcich osôb na predmete nájmu prenajímateľovi bude na účely výpočtu skutočnej výšky úhrady za služby poskytované s užívaním bytu rozhodujúci počet osôb pred znížením počtu bývajúcich osôb.
- 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.

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 31.05. 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.
6. Na zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu finančnú záruku zaplattenú nájomcom vo výške **478,00 €**, na účet prenajímateľa číslo účtu IBAN: *SK20 0200 0000 0039 2424 5458* vedeného vo VÚB a.s. Sládkovičovo, 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 **478,00 €** v čase ukončenia tejto zmluvy.
7. 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..
8. Nájomca je povinný udržiavať ním užívaný byt v riadnom technickom a funkčnom stave, vrátane konštrukčných prvkov za dverami bytu na svoje náklady.
9. Nájomca je povinný v rámci nájomného prispievať zálohovými platbami na údržbu spoločných a nebytových priestorov domu vrátane základnej technickej vybavenosti (fond údržby a opráv).
10. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, je to dôvod na okamžitú výpoveď nájomnej zmluvy.
11. Nájomca 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.
12. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak mu bol byt odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté, alebo obvyklé užívanie, alebo sa stal nespôsobilým po dobu svojho užívania, bez zavinenia nájomcu.
13. Nájom bytu zanikne uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, pred uplynutím tohto času písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

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

Príloha č. 4 - Splnomocnenie

V Sládkovičove, dňa 04.03.2024

Prenajímateľ:



Ing. Gábor Krommer
primátor mesta
Sládkovičovo



Nájomca:



Mgr. Melinda Csáki
J. Dalloša 1353/39
925 21 Sládkovičovo