

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 2023 / 020

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
(ďalej len „Zmluva“)

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: MESTO MODRA

Dukelská 38, 900 01 Modra

IČO: 00304956 DIČ: 2020662193

v zastúpení: **SLUŽBY MODRA, s.r.o.**

Šúrska 5, 900 01 Modra

zastúpený Mgr.Art. Jakub Liška, MRes, konateľ

IČO: 43 805 426 DIČ: 2022478271

Zápis v OR Mestského súdu Bratislava III, odd. Sro, vl. č. 48881/B

(ďalej prenajíateľ)

Nájomca:

██████████
dátum narodenia :

██████████
trvale bytom :

██████████
(ďalej nájomca)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok II. Predmet Zmluvy

1. Na základe tejto Zmluvy a za podmienok v nej stanovených sa prenajíateľ zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania predmet nájmu špecifikovaný v článku III. Zmluvy, ako aj poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy, za čo sa nájomca zaväzuje prenajíateľovi platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu vo výške a spôsobom stanoveným touto Zmluvou.
2. Táto Zmluva je uzatvorená na základe Rozhodnutia o pridelení bytu č **Maj/17144/1313/2023-Hav** vydaného Mestom Modra dňa 27.06.2023, ktoré tvorí nedeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

Čl. III. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania:
 - byt č. 8L 237 , nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží v bytovom dome so súp.č.1941, postavený na parcele registra „C“ č. 8289/16 a 8289/17, zapísaný na LV č. 6531 (ďalej len „bytový dom“), pre katastrálne územie Modra, obec: MODRA, okres Pezinok, na adrese: **Trnavská 55** (ďalej len „Predmet nájmu“).
2. Súčasťou práva užívať Predmet nájmu je aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu v zmysle článku V. tejto Zmluvy.
3. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi Predmet nájmu výlučne na účely bývania.

náklady a poistenie domu (ďalej ako „plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu“) alebo služby a sú výlučne nákladmi nájomcu, ktorý je povinný ich uhradiť prenajímateľovi v skutočnej výške.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu uhrádzať formou zálohy na služby, ktoré sú určené na základe predpokladanej ceny za dodávky služieb a predpokladanej spotreby Nájomcu a sú uvedené v rozpise mesačného zálohového predpisu platieb, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy vo výške **109,82** Eur/mesačne .
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačnej zálohy za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu v prípade, ak dôjde k zmene podmienok pre tvorbu týchto plnení v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybaveniu Predmetu nájmu novým vybavením alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých dodávateľov služieb v súlade s príslušnými cenovými predpismi, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie takejto zmeny.
6. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomné vo výške podľa ods. 2 a zároveň záloha za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu vo výške podľa ods. 4 tohto článku Zmluvy sú splatné mesačne vopred, a to vždy najneskôr do 15.dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platba v celkovej výške 204,78 Eur mesačne realizuje, a to bezhotovostným prevodom v prospech bankového účtu prenajímateľa - **SK97 0200 0000 0024 0439 3655** pod variabilným symbolom určeným prenajímateľom v predpise.
7. Reálne vyčíslenie skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu za predchádzajúci rok zabezpečí vždy prenajímateľ formou vyúčtovania služieb a najneskôr do 30.06. nasledujúceho roka písomne oboznámi nájomcu o stave jeho preplatiek resp. nedoplatkov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a o spôsobe ich vzájomného vysporiadania.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu vzniká prenajímateľovi nárok na poplatok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.
9. Prenajímateľ **upozorňuje** Nájomcu, že v zálohách na služby ani v nájomnom nie sú zahrnuté náklady na dodávku plynu a elektrickej energie, ktoré sa nájomca zaväzuje uhrádzať na základe samostatných zmlúv uzatvorených s dodávateľmi týchto služieb.
10. Spôsobom uvedeným v ods.6 tohto článku je nájomca povinný realizovať úhradu aj v mesiaci ukončenia nájmu a celá časť tejto úhrady vopred, resp. jej alikvotný zostatok, bude vrátená nájomcovi až po koncoročnom vyúčtovaní reálnych nákladov za služby a to v prípade vzniknutého preplatku na konte nájomcu.
11. Nájomca sa zaväzuje prvú platbu na aktuálny a mesiac vopred v sume podľa ods. 6 tohto článku v celkovej výške **409,56 Eur** uhradiť do 5 pracovných dní od vzniku nájmu podľa čl. XI., ods. 1. tejto Zmluvy. Ďalšie platby nájomného a záloh na plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu od nasledujúceho mesiaca budú splatné mesačne tak, ako je uvedené v ods. 6 tohto článku Zmluvy.

Čl. VIII.

Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v súlade s ustanovením § 5 ods. 4 VZN Nájomca Prenajímateľovi ihneď po podpise tejto Zmluvy uhradí finančnú zábezpeku vo výške šesť násobku mesačného nájomného, vyčísleného podľa ods. 2 článku VII. Zmluvy, t.j. v celkovej výške **569,76 Eur** (slovom: päťstošesťdesiatdeväť eur sedemdesiatšesť centov) a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa - **SK75 0200**

0000 0024 6016 5753 s variabilným symbolom Predmetu nájmu, určeným prenajímateľom.

2. Finančná zábezpeka podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu, iných finančných nárokov, na ktorých úhradu vznikne prenajímateľovi nárok a na krytie škôd spôsobených na Predmete nájmu.
3. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku v zmysle tohto článku Zmluvy na účely špecifikované v ods. 2 tohto článku Zmluvy. Po ukončení nájmu v zmysle tejto Zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní Predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi, sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi vrátiť zostávajúcu nepoužitú časť finančnej zábezpeky najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa ukončenia nájmu.
4. Zostávajúcu nepoužitú časť finančnej zábezpeky tvorí suma finančnej zábezpeky vo výške podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy znížená o sumu, ktorá bola použitá na zabezpečenie práv a finančných nárokov prenajímateľa špecifikovaných v ods. 2 tohto článku Zmluvy.
5. V prípade, ak nájomca neuhradí finančnú zábezpeku alebo jej splatnú časť v lehote stanovenej touto Zmluvou, sa zmluvné strany dohodli, že pôjde o podstatné porušenie tejto Zmluvy s právom prenajímateľa na odstúpenie od Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak má nájomca na bankovom účte prenajímateľa zloženú finančnú zábezpeku na základe predchádzajúcej Zmluvy o nájme bytu uzavretej s prenajímateľom na rovnaký alebo iný byt, takáto finančná zábezpeka bude prevedená a započítaná na Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy najneskôr do dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy a prípadný rozdiel po jej vyčíslení prenajímateľom sa nájomca zaväzuje doplatiť alebo prenajímateľ nájomcovi vrátiť.

Čl. IX.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje po pripísaní finančnej zábezpeky na účet v zmysle ods. 1 čl. VIII. tejto Zmluvy odovzdať nájomcovi Predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním, a to na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu, ktorý tvorí prílohu tejto Zmluvy. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne na účel stanovený v ods. 3 článku III. tejto Zmluvy a v súlade s jeho stavebným určením.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám.
3. Nájomca sa zaväzuje počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu alebo voči tretím osobám. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre Predmet nájmu, za čo nesie priamu zodpovednosť vo vzťahu k príslušným obecným a štátnym orgánom, ako aj tretím osobám.
5. Akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu alebo iné podstatné zmeny Predmetu nájmu môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať tak, aby svojím konaním nerušil užívacie práva ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov v bytovom dome, neohrozoval bezpečnosť, neporušoval dobré mravy v bytovom dome, neznečisťoval spoločné priestory a zariadenia bytového domu, nepoškodzoval Predmet nájmu a dbal o jeho udržiavanie so starostlivosťou riadneho hospodára.
7. Prenajímateľ má právo prostredníctvom ním poverených osôb kedykoľvek kontrolovať Predmet nájmu z hľadiska jeho užívania v súlade s touto Zmluvou. Nájomca je povinný

- na požiadanie prenajímateľa umožniť prístup do Predmetu nájmu, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie Predmetu nájmu.
8. Nájomca berie na vedomie a zaväzuje sa po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do Predmetu nájmu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu Predmetu nájmu.
 9. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačnej zálohy za plnenie poskytované s užívaním Predmetu nájmu, a to bez zbytočného odkladu, najneskôr do jedného mesiaca odo dňa, kedy tieto skutočnosti nastali. Týmito skutočnosťami sú najmä: zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, zdravotné postihnutie nájomcu alebo členov jeho domácnosti, trvalé zhoršenie kvality Predmetu nájmu. V prípade, ak nájomca stanovený termín oznámenia nedodrží, prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonať takúto zmenu od termínu zistenia týchto skutočností.
 10. Nájomca sa zaväzuje ihneď hlásiť prenajímateľovi vznik poistnej udalosti a prenajímateľ je povinný túto udalosť riešiť. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi nesplnením povinnosti uvedenej v tomto ods. tohto článku Zmluvy.
 11. Nájomca sa zaväzuje odstrániť závady, resp. nahradiť škodu, ktorú spôsobil na majetku prenajímateľa alebo ostatných užívateľov bytového domu, príp. je povinný poskytnúť prenajímateľovi finančnú náhradu do výšky spôsobenej škody.
 12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať na svoje náklady priestory tvoriace Predmet nájmu v čistom a užívateľnom stave a uskutočňovať na svoje náklady ich bežnú údržbu a drobné opravy (pojem „drobné opravy“ je upravený v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z., napr. výmena žiarovky, oprava vodovodného tesnenia, upchaný odtok a pod.) a je povinný najneskôr do piatich (5) dní od vzniku závady oznámiť ju prenajímateľovi.
 13. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s uvedením Predmetu nájmu do stavu spôsobilého pre jeho riadne užívanie.
 14. Ak Nájomca nevypracuje ku dňu skončenia nájmu svoje veci umiestnené v priestoroch tvoriacich Predmet nájmu je prenajímateľ oprávnený vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo nájomcu.
 15. Nájomca berie na vedomie, že pri ukončení nájmu podľa tejto Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu nevzniká nájomcovi právo na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

Čl. X.

Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na **obdobie od 16.07.2023 do 15.07.2026**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má právo požiadať o opakované uzavretie Zmluvy najneskôr 60 dní pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy doručí na MsÚ Modra, pri dodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, a to za rovnakých podmienok ako sú uvedené v tejto Zmluve, s výnimkou výšky nájomného a záloh za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu, ktoré budú stanovené podľa aktuálnej platnej výšky nájomného a záloh za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu u prenajímateľa v čase opakovaného uzatvorenia Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom v zmysle tejto Zmluvy sa skončí uplynutím doby nájmu podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy.

4. Nájom Predmetu nájmu zaniká :
 - a/ písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
 - b/ ak prenajímateľ zistí, že príjem nájomcu je vyšší ako je určené osobitným predpisom.
 - c/ písomnou výpoveďou zo strany nájomcu v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
 - d/ písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
1. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ aj Nájomca sú zároveň oprávnení odstúpiť od tejto Zmluvy zo zákonných alebo v Zmluve uvedených dôvodov.
3. Odstúpenie musí byť uskutočnené písomnou formou a je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane na adresu jej trvalého bydliska v čase odosielania odstúpenia.
4. Ukončením tejto Zmluvy akýmkoľvek spôsobom nie sú dotknuté ustanovenia týkajúce sa záruk, náhrady škody, resp. iných pretrvávajúcich nárokov.
5. Na postup súvisiaci so zánikom Predmetu nájmu sa v celom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Čl. XI.

Súčinnosť zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť a pomoc pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy vyplývajúcich s cieľom naplnenia účelu tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú zachovávať mlčanlivosť o všetkých informáciách, ktoré si navzájom poskytnú v súvislosti s touto Zmluvou, a to aj v prípade, ak nebudú oprávnenou zmluvnou stranou označené ako dôverné a nevyužijú ich v rozpore s ich účelom pre seba alebo iného.

Čl. XII.

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Nájomca vyhlasuje, že spĺňa podmienky stanovené VZN na udelenie oprávnenia užívať Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy v súlade s Rozhodnutím o pridelení bytu č. Maj-17144/1313/2023-Hav vydaného Mestom Modra dňa 27.06.2023.
2. Prenajímateľ vyhlasuje a zodpovedá, že práva a povinnosti mu stanovené touto Zmluvou nie sú v rozpore so žiadnym záväzkom, ktorým je prenajímateľ viazaný, či už zmluvným, vyplývajúcim zo zákona alebo iným, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva ani iné právne povinnosti a že Zmluva je náležite uzavretá.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych skrytých väd na Predmete nájmu a nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s faktickým aj právnym stavom Predmetu nájmu a je s ním uzrozmenný.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa zdržia akéhokoľvek konania, ktoré by znemožnilo alebo sťažilo naplnenie predmetu tejto Zmluvy, ako aj že budú riadne a včas plniť všetky povinnosti uložené im touto Zmluvou.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že prijímajú na seba všetky práva a povinnosti pre ne vyplývajúce z ustanovení tejto Zmluvy a zaväzujú sa ich riadne a včas plniť tak, aby bol naplnený účel tejto Zmluvy.

Čl. XIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že Predmet nájmu bol postavený s podporou štátu vo forme dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja a úveru z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a určený je len na nájomné bývanie.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že Zmluva je uzatvorená v súlade s VZN.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnky týkajúce sa tejto Zmluvy je možné vykonať len písomnými dodatkami k nej, inak sú neplatné.
4. Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, platia pre nájom Predmetu nájmu ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. V prípade, ak sa stane alebo neskôr ukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné, nemá takáto neplatnosť alebo nevykonateľnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy vplyv na platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý je považovaný za originál, t.j. rovnakej právnej sily a každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
7. Táto Zmluva predstavuje komplexnú dohodu medzi zmluvnými stranami a nahrádza všetky predchádzajúce vyhlásenia, zmluvy a porozumenia, či už ústne alebo písomné.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu dôkladne prečítali, jej obsahu, právam a povinnostiam z nej pre nich vyplývajúcich úplne porozumeli a zaväzujú sa ich v celom rozsahu bezvýhradne plniť, ich vôľa je slobodná a vážna, ako aj prostá akéhokoľvek omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú, čím Zmluva nadobúda platnosť.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom platnosti Zmluva zároveň nadobúda účinnosť.
10. Nájomca podpisom tejto Zmluvy berie na vedomie, že prenajímateľ ako prevádzkovateľ osobných údajov spracúva jeho osobné údaje v zmysle tejto Zmluvy, pričom informácie ohľadom spracúvania osobných údajov nájomcu, ako aj práva dotknutej osoby sú zverejnené na webovej stránke www.sluzbymodra.sk, ako aj spôsobom obvyklým v bytovom dome, a to zverejnením na nástenke pri vchode do domu.

V Modre, dňa 12.07.2023

Prenajímateľ

Nájomca