

Nájomná zmluva č. 6/2023/17-byt

Túto nájomnú zmluvu uzatvárajú v súlade s § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v súlade § 12 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v súlade s vykonávacími právnymi predpismi k vyššie uvedeným právnym normám a v súlade so Všeobecne záväzným nariadením č. 1/2016 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania na území mesta Medzev (ďalej iba „nájomná zmluva“ v príslušnom tvare) tieto zmluvné strany:

1. Mesto Medzev

zastúpené: Mgr. Ing. Radoslavom Gedeonom – primátorom mesta

Sídlo: Štóska 6, 044 25 Medzev

IČO: 00324442

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

Číslo účtu: IBAN SK08 0900 0000 0004 4507 4950

BIC: GIBASKBX

(ďalej ako „prenajímateľ“ v príslušnom tvare)

a

2. Nikola Štěpánková

Trvalé bydlisko:

Rodné číslo:

Adresa na doručovanie písomností vo veciach týkajúcich sa nájomnej zmluvy: byt č. 2, Mariánske námestie 253/16, 044 25 Medzev

3. Mário Frajt

Trvalé bydlisko:

Rodné číslo:

Adresa na doručovanie písomností vo veciach týkajúcich sa nájomnej zmluvy: byt č. 2, Mariánske námestie 253/16, 044 25 Medzev

(ďalej ako „nájomca“ v príslušnom tvare)

(ďalej spolu ako „zmluvné strany“ alebo samostatne ako „zmluvná strana“ v príslušnom tvare).

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto nájomnú zmluvu v súlade so Všeobecným záväzným nariadením č. 1/2016 a Uznesením č. 13/2023 zo dňa 20.09.2023 Komisie na kontrolu žiadostí o pridelenie bytov Mestského zastupiteľstva mesta Medzev, ktorá skonštatovala, že nájomca spĺňa všetky predpoklady na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktoré vyplývajú z vyššie uvedených právnych predpisov. Uzatvorenie nájomnej zmluvy s nájomcom nepodlieha jeho vedeniu v poradovníku žiadostí o pridelenie bytov, nakoľko ide o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, komisia preskúmala príjem nájomcu v zmysle VZN a odporučila primátorovi mesta uzatvoriť nájomnú zmluvu.

Článok 2

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako vlastník prenajíma nájomnou zmluvou nájomcovi 2-izbový byt označený ako byt č. 2 na Mariánskom námestí 253/16, 044 25 Medzev a to výlučne za účelom bývania. Byt má celkovú úžitkovú plochu 66,98 m² a nachádza sa na prízemí (druhý vchod z ulice napravo) na parcele reg. KN-C číslo 23, k. ú. Medzev, okres Košice – okolie, zapísanej na liste vlastníctva č. 1294 vedeného Správou katastra Košice – okolie, pracovisko Moldava nad Bodvou (ďalej iba „byt“ v príslušnom tvare).
2. Opis stavu bytu: byt je užívaný, nesie znaky obvyklého opotrebovania. V byte sa nachádza kuchyňa s kuchynskou linkou a plynový sporák. Všetky vodovodné vyústenia sú zakončené funkčnou batériou. V byte je samostatné WC. V kúpeľni sa nachádza vaňa s batériou a umývadlo s batériou. V kúpeľni sa nachádza aj plynový nekondenzačný kotol značky Protherm Gepard vymenený v roku 2018 spolu s neprogramovateľným digitálnym termostatom, ktorý obsahuje prietokový ohrievač teplej úžitkovej vody. V byte sú osadené plastové okná. Medzi jednotlivými miestnosťami sú namontované dvere vrátane vchodových. Byt bol pred prvým nasťahovaním vymaľovaný. Do bytu nezateká a nie je prítomná zvýšená vlhkosť vzduchu. Byt je vybavený teplou vodou z vyššie uvedeného plynového kotla. Byt je hygienicky nezávadný a drobné úpravy bytu vykonáva podľa osobitných právnych predpisov nájomca. Byt je napojený na elektrickú prípojku a plynovú prípojku, pričom odberné miesta sú nahlásené na nájomcu. Byt je vybavený pomerným vodomermom.

Článok 3

Odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdal 2 kľúče od bytu nájomcovi v deň podpisu prvej nájomnej zmluvy nájomcom a 2 kľúče od vchodu do bytovky. Nájomca užíva byt výlučne za účelom bývania do konca platnosti tejto nájomnej zmluvy.
2. Riadne platenie nájomného podľa tejto nájomnej zmluvy sa začne dňa 01.10.2023. Nájomca sa zaväzuje, že vykoná všetky potrebné úkony a poskytne prenajímateľovi maximálnu súčinnosť pri prehlasovaní plynu a elektrickej energie späť na prenajímateľa v čase, keď sa z bytu vysťahuje.

Článok 4

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v byte drobné opravy podľa osobitného právneho predpisu na vlastné náklady. Na žiadosť nájomcu môže drobné opravy vykonať aj prenajímateľ, avšak tieto v plnom rozsahu uhradí nájomca prenajímateľovi.
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy a zabezpečiť jeho dodržiavanie aj osobami, ktoré žijú s nájomcom v byte.
3. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy bytu a bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe ako aj správcovi bytového domu vstúpiť do bytu za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a technického stavu, ako aj vykonania montáže alebo kontroly meračov médií.

6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca je povinný odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré spôsobil v byte. Ak sa tak nestane má prenajímateľ právo tieto poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vzniknutej škody.
8. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku jeho zneužitia ako napríklad: užívanie bytu v rozpore s nájomnou zmluvou, tak zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup.
9. Nájomca nesmie byť odhlasovať od elektrickej energie a plynu a nesmie súhlasiť s demontážou meracích zariadení odberných miest bez písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa svojvoľne zasahovať do zmeny taríf a vykonávať akékoľvek iné zmeny taríf a vykonávať akékoľvek iné zmeny s dodávkami energií.
10. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi maximálnu súčinnosť pri prehlasovaní energií na prenajímateľa, ak byt odovzdáva prenajímateľovi alebo vypratáva.
11. Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený nájomný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe.

Článok 5

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstúpiť do bytu bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu len vo výnimočných prípadoch ak si to vyžaduje napríklad havarijný stav, prasknuté potrubie, požiar a podobne. Prenajímateľ o tom bezodkladne informuje nájomcu.

Článok 6

Nájomné

1. **Nájomné za byt je 93,77 EUR** (slovom deväťdesiattri eur a sedemdesiatsedem eurocentov) **mesačne vopred**. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za telekomunikačné služby, dodávku a spotrebu elektrickej energie, plynu, vody a predpis platieb určený správcom bytového domu – tieto poplatky si bude nájomca uhrádzať sám. Elektrickú energiu a plyn bude nájomca platiť príslušnej dodávateľovi energií, pretože byt má vlastné odberné miesta a za vodu bude platiť správcovi bytového domu vo forme zálohových platieb spolu s poplatkami za správu bytu.
2. Nájomné je splatné do 13. dňa v kalendárnom mesiaci mesačne vopred na číslo účtu prenajímateľa:
IBAN: SK08 0900 0000 0004 4507 4950
BIC: GIBASKBX
vedeného v banke: Slovenská sporiteľňa, a.s. alebo v pokladni Mestského úradu mesta Medzev, Štóska 6, 044 25 Medzev v úradných hodinách.
3. Výška platieb za správu bytu a zálohových platieb za vodu budú určené predpisom platieb, ktorý určuje správca bytového domu. Nájomca je povinný uhrádzať tieto platby správcovi bytového domu, ktorým je BYTEX Slovensko s.r.o., Čárskeho 7, 040 01 Košice, IČO: 36 171 778. V prípade ak dôjde k zmene správcu bytu, prenajímateľ to nájomcovi oznámi.
4. Vyúčtovanie platieb uvedených v bode 3 tohto článku nájomnej zmluvy vykonáva raz ročne správca bytového domu. Správca bytového domu doručí vyúčtovanie platieb uvedených

v bode 3 prenajímateľovi, následne prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomcovi. Nedoplatky uhradí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania a preplatky vráti správca bytového domu prenajímateľovi. To sa vzťahuje aj na vyúčtovanie platieb po ukončení nájomného vzťahu, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak.

5. Ak po dobu platnosti nájomnej zmluvy dôjde k nárastu cenových úrovní vody je správca bytového domu oprávnený upraviť výšku zálohových platieb a to jednostranným oznámením zo strany správcu bytového domu a to spätne odo dňa nasledujúceho po dni, kedy nastala skutočnosť rozhodujúca pre stanovenie výšky týchto zálohových platieb.
6. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po dátume jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na uzavretí dohody o finančnej zábezpeke. Nájomca pred podpisom nájomnej zmluvy vloží do pokladne Mestského úradu mesta Medzev hotovosť vo výške 562,63 EUR ako finančnú zábezpeku za 6-mesačné nájomné. Nájomca súhlasí, aby peniaze prenajímateľ použil na krytie nájomného v prípade, že nájomca prestane uhrádzať nájomné a aby ich prenajímateľ použil na odstránenie škôd, ktoré nájomca spôsobí v byte a to vrátane nevymaľovania bytu krátko pred vypratáním v súlade s článkom 7 bod 6 tejto nájomnej zmluvy. Ak dôjde ku skončeniu nájmu vyplývajúceho z tejto nájomnej zmluvy a nájomca nebude mať voči prenajímateľovi pozdĺžnosti na nájomnom, tak mu prenajímateľ celú finančnú zábezpeku vráti do päť (5) kalendárnych dní odo dňa odovzdania bytu.

Článok 7

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **30.09.2025**.
2. Táto nájomná zmluva sa môže ukončiť aj skôr a to písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou v súlade s platnou právnou úpravou Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu vyplývajúceho z tejto nájomnej zmluvy odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom mu bol odovzdaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je ku dňu skončenia nájmu povinný odstrániť na vlastné náklady všetky zmeny a úpravy, ktoré vykonal bez súhlasu prenajímateľa. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s ich odstránením.
4. O odovzdaní a prevzatí bytu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany protokol. V protokole sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia ako aj stav meradiel vody, plynu a elektrickej energie. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi tiež všetky kľúče od predmetu nájmu a spoločných priestorov a byť nápomocný pri prehlasovaní plynu a elektrickej energie na prenajímateľa.
5. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy doručí nájomca prenajímateľovi žiadosť spolu s dokumentmi preukazujúcimi, že spĺňa nárok na sociálne bývanie podľa osobitných právnych predpisov najmenej 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy. Po skontrolovaní dokumentov, že nájomca spĺňa podmienky pre pridelenie bytu podpíše prenajímateľ novú nájomnú zmluvu na dobu určitú, najdlhšie na obdobie troch rokov. Prenajímateľ má právo nepodpísať novú nájomnú zmluvu, ak má nájomca dlhy na nájomnom alebo porušuje platovú disciplínu za zálohové platby za vodu alebo má dlhy voči správcovi bytového domu vyplývajúce z neuhrádzania poplatkov za správu bytu alebo zanedbáva drobné opravy v byte alebo porušuje domový poriadok alebo nechal byt odpojiť

od elektrickej energie alebo plynu alebo stratil právo na sociálny byt podľa osobitných právnych predpisov.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vykoná pri ukončení nájomného vzťahu podľa tejto nájomnej zmluvy v byte hygienickú maľbu na bielo a vymaľuje všetky steny. Ak tak neurobí, súhlasí, aby bolo použitých 300 EUR (slovom tristo eur) zo zábezpeky podľa článku 6 bod 7 tejto nájomnej zmluvy na účel vymaľovania bytu prenajímateľom. O túto čiastku sa tak zníži vrátená zábezpeka.

Článok 8

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že v čase trvania tejto zmluvy budú členmi domácnosti v byte: Nikola Štěpánková, Mário Frajt a Diana Frajtová. Zmeny v zložení členov domácnosti je nájomca povinný bezodkladne hlásiť prenajímateľovi.
2. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v 3 (troch) exemplároch. Jeden si ponechá prenajímateľ a jeden si ponechá každý nájomca.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy musia byť vyhotovené v písomnej forme.
4. Ustanovenia neupravené v nájomnej zmluve sa riadia Občianskym zákonníkom a osobitnými právnymi predpismi.
5. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle § 13 ods.1 písm. b) zákona č.18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že nájomnú zmluvu si riadne prečítali, s jej obsahom súhlasia, a že ju uzatvárajú slobodne, vážne, dobrovoľne, určito a nie v tiesni, omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok pre jednu zo strán. Ich zmluvná voľnosť v čase podpisu nájomnej zmluvy nie je ničím obmedzená. Obsahu zmluvy rozumejú a na znak súhlasu s ňou a vôle byť ňou viazané ju podpisujú.

V Medzeve, dňa 29.09.2023

V Medzeve, dňa 29.09.2023

Mgr. Ing. Radoslav Gedeon
primátor mesta Medzev
prenajímateľ

Nikola Štěpánková
nájomca

Mário Frajt
nájomca

Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú tieto prílohy:

- Domový poriadok,
- Osobitný výmer nájomného – byt č. 2, Mariánske námestie 16, 044 25 Medzev.

Oddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú tieto prílohy:

- 87 NARIADENIE VLÁDY Slovenskej republiky z 18. apríla 1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- Zásady protipožiarnej bezpečnosti v obytných budovách.