

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. NZ/14/2024/28

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Modrý Kameň číslo 3/2023 upravujúceho nájom nájomných bytov pre Mesto Modrý Kameň, ktorú uzatvorili zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Modrý Kameň

Sídlo: Mariánské námestie 1, Modrý Kameň 992 01

IČO: 00 319 457

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

Číslo účtu:

Nájomné IBAN: SK12 0200 0000 0020 2287 8956

Finančná zábezpeka IBAN: SK25 0200 0000 0021 6418 3957

V mene koná: Ing. Mária Bednárová, primátorka mesta

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Martin Talan

Dátum narodenia:

Číslo OP:

R.č.

Adresa: Majere 941/14
99 201 Modrý Kameň

Číslo žiadosti/ variabilný symbol : **2763/2020**

Článok I.

Predmet zmluvy

- 1.1** Predmetom tejto zmluvy je prenájom **1- izbového bytu č. 1.2** s príslušenstvom na 1. nadzemnom podlaží (prízemie), v 14 bytovom nájomnom dome na ul. Majere, súpisné číslo 941, vchod č. 14 v meste Modrý Kameň, k.ú. Modrý Kameň.
- 1.2** Prenajímateľ je vlastníkom bytu, špecifikovaného v bode 1.1 tohto článku. **Celková podlahová plocha bytu je 32,50 m².**
- 1.3** Predmetný byt pozostáva: pozri príloha č. 1 – evidenčný list, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 1.4** Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt s príslušenstvom s vybavením tak, ako je uvedené v prílohe č. 1 evidenčnom liste za podmienok uvedených v zmluve.
- 1.5** Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania s tým, že v byte bude bývať s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Zoznam členov domácnosti je uvedený v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy

Článok II. Doba platnosti a zánik nájmu

- 2.1 Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú.
Začiatok nájmu: 01.01.2025
Koniec nájmu: 31.12.2025
- 2.2 Nájom bytu zanikne:
a) uplynutím dojednanej doby nájmu ak nebol nájom obnovený,
b) písomnou dohodou zmluvných strán,
c) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán.
- 2.3 Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu.
- 2.4 Nájom môžu vypovedať obidve zmluvné strany.
- 2.5 Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
- 2.6 Prenajíateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä ak:
- a. nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v dome.
 - b. nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do nájmu.
 - c. nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie.
- 2.7 **Výpovedná lehota je tri mesiace.** Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajíateľovi. Ak nájom bytu vypovie prenajíateľ, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po splnení stanovených zákonných podmienok. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 2.8 Nájomník je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajíateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajíateľovi vznikne.
- 2.9 O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
- 2.10 Po skončení nájmu, uplynutím dojednanej doby nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie).

2.11 V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ platné VZN Mesta Modrý Kameň upravujúce nájom nájomných bytov pre Mesto Modrý Kameň, neustanovuje inak.

2.12 **Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme nájomného bytu**, v prípade ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo nepoškodzuje byt, jeho príslušenstvo, sústavne nenarušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov v susednom byte a neohrozuje bezpečnosť a dobré mravy v dome, nájomca hrubo neporuší svoje povinnosti tým, že nezaplatí nájomné za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému nájomcovi do podnájmu a dodržiava podmienky podľa zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy Mesto Modrý Kameň informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 3.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 3.2 Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinné prihlásiť sa na trvalý pobyt v meste Modrý Kameň najneskôr v deň začiatku nájmu. Ďalšie osoby môžu byť prihlásené na trvalý alebo prechodný pobyt len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 3.3 Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3.4 Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.
- 3.5 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť na vlastné náklady a od nájomcu požadovať náhradu.
- 3.6 Nájomca, príp. osoby, ktoré s ním v byte bývajú, sú povinní odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré v dome sami spôsobili. Ak tak neurobia, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
- 3.7 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.

- 3.8 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
- 3.9 Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy a to ani na svoje náklady.
- 3.10 Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu.
- 3.11 Nájomca nájomného bytu a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní počas celej doby nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva, obce a iných kontrolných orgánov s cieľom kontroly technického stavu bytu.

Článok IV.

Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhrady za všetky plnenia spojené s užívaním bytu.
- 4.2 Výška nájomného a služieb za užívanie bytu sa určuje v zmysle Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi za celý byt mesačné nájomné s príslušenstvom vo výške – **viď príloha** - Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 4.3 **Nájomné, vrátane úhrady za správu a preddavky na úhradu za plnenia poskytované užívaním bytu, je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v 15.deň bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.**
- 4.4 Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť:
- **úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenú s užívaním bytu** spoločnosti Stredoslovenská energetika, a.s. na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - **úhrady za spotrebu plynu spojenú s užívaním bytu** spoločnosti Slovenský plynárenský priemysel, a.s. na základe samostatnej zmluvy o odbere plynu. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - **platby za komunálne odpady a drobné stavebné odpady**, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie Mesta Modrý Kameň o miestnych daniach a poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a to aj za všetky osoby v spoločnej domácnosti.
- 4.5 V prípade, že nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené ani do 3 mesiacov od upomenutia, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím tejto doby.

4.6 Nájomca je povinný uhradiť nájomné na účet číslo:

SK12 0200 0000 0020 2287 8956 vedený v Všeobecná úverová banka, a.s., s uvedením variabilného symbolu: 14/2024/28.

Článok V.

Výška a splatnosť finančnej zábezpeky za užívanie nájomného bytu

5.1 V zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Modrý Kameň č. 3/2023, §8 nájomca, ktorému bol pridelený byt v nájomnom dome s 14 b.j. na ul. Majere, je povinný uhradiť finančnú zábezpeku. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a poškodzovania užívaného nájomného bytu.

5.2 Výška finančnej zábezpeky k bytu č. 1.2 je vo výške 544,50 €

5.3 Uvedenú sumu je nájomca povinný uhradiť v hotovosti do pokladne Mesta Modrý Kameň alebo bezhotovostným prevodom na osobitný účet mesta do 7 dní od podpísania tejto zmluvy.

Bankový účet číslo: SK25 0200 0000 0021 6418 3957

Variabilný symbol pri úhrade bezhotovostným prevodom: 14/2024-14/1

Suma zábezpeky: **544,50 €**

Doplňujúci údaj : **Martin**

Obe strany sa dohodli, že v prípade pokračovania nájomného vzťahu sa finančná zábezpeka zaplatená pri podpise pôvodnej nájomnej zmluvy prevedie pre úhradu finančnej zábezpeky pre účely tejto nájomnej zmluvy.

5.4 Finančná zábezpeka za užívanie nájomného bytu je po dobu trvania nájmu vedená na osobitnom účte. Prenajíateľ sa zaväzuje nájomcovi uhradiť úrok vypočítaný bankou za obdobie úročenia v roku po odpočítaní dane a bankových poplatkov, najneskôr do 31. marca nasledujúceho roka na účet nájomcu alebo v hotovosti. Úrok bude vyplatený nájomcovi iba v tom prípade, ak jeho výška v príslušnom roku po odpočítaní dane a bankových poplatkov presiahne sumu 5 eur. So zverenými finančnými prostriedkami nemôže mesto svojvoľne nakladať a môže byť použitá len na:

- a) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb za služby spojené s užívaním nájomného bytu,
- b) úhradu nákladov na opravu škôd spôsobených nájomcom, prípadne osobami s ním bývajúcimi v nájomnom byte a spoločných častiach či spoločných zariadeniach bytového domu.

5.5 Prenajíateľ je oprávnený uskutočniť v prípade, ak nájomca nevykoná úhradu bežného nájomného v stanovenej lehote podľa nájomnej zmluvy, úhradu nájomného z finančnej zábezpeky.

5.6 Prenajíateľ je oprávnený uskutočniť v prípade, ak nájomca spôsobí poškodenie bytu, úhradu nákladov vynaložených na odstránenie takto vzniknutej škody z prostriedkov finančnej zábezpeky.

5.7 Nájomca sa zaväzuje počas doby trvania nájmu bytu dopĺňať finančnú zábezpeku, ak dôjde k jej zníženiu v zmysle bodov 5.5 a 5.6. Výška finančnej zábezpeky nesmie zostať nižšia ako

je uvedené v článku 2 bod 2 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje doplniť finančnú zábezpeku do 15 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na doplnenie finančnej zábezpeky.

5.8 V prípade, že dôjde k ukončeniu nájmu, Mesto Modrý Kameň mu vráti finančnú zábezpeku v plnej výške tak, ako ju zložil, a to do 30 dní po vykonaní ročného zúčtovania nájmu. V prípade, že má nájomca pri ukončení nájmu podlžnosti voči mestu z nezaplateného nájomného a zo služieb spojených s užívaním bytu, prípadne poškodil byt, zariadenia, spoločné priestory bytového domu, bude mu vrátená alikvotná časť finančnej zábezpeky. Alikvotnou časťou finančnej zábezpeky sa rozumie suma znížená o výšku prípadných úhrad citovaných v tomto bode.

5.9 V prípade, ak zo strany nájomcu nedôjde k zloženiu finančnej zábezpeky v lehote stanovenej v bode 3 t.j. do 7 dní od podpisu tejto zmluvy, Mesto Modrý Kameň má právo od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť. V takom prípade s nájomcom neuzavrie nájomnú zmluvu a predmetný byt prideli ďalšiemu žiadateľovi v poradovníku.

Článok VI. Právo prechodu nájmu

6.1 Pre prípad, že nájomca zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) deti, vnuci, súrodenci, zať a nevesta nájomcu, ktorí s ním žili v deň jeho úmrtia v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Nájomcami (spoločnými nájomcami) sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť nebohého nájomcu alebo na neho boli odkázaní inak a ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň tri roky pred jeho úmrtím a nemajú vlastný byt.

Ak umrie jeden z manželov, ktorí boli spoločnými nájomcami bytu, stane sa jediným nájomcom pozostalý z manželov.

Ak umrie jeden zo spoločných nájomcov, prechádza jeho právo na ostatných spoločných nájomcov.

Ustanovenia predchádzajúcich odsekov platia aj v prípade, ak nájomca opustí trvale spoločnú domácnosť.

Článok VII. Osobitné ustanovenia

7.1 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- v byte nesmú nájomcovia vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- maľovanie bytov, tapetovanie, obkladanie stien môžu nájomcovia vykonávať na vlastné náklady,
- žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
- montovanie individuálnych antén je možné len na základe písomnej žiadosti nájomcu a povolenia prenajímateľa,
- drobné opravy a údržby si nájomcovia vykonávajú v byte sami a na vlastné náklady,
- nájomcovia sú povinní dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok,
- nájomcovia sú povinní podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov,
- nájomcovia sa zaväzujú upravovať a udržiavať okolie nájomného domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia,

- nájomcovia nesmú dať pridelený byt do prenájmu žiadnej osobe.

Článok VIII. Záverčné ustanovenia

- 8.1 Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu okamžite a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.
- 8.2 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 8.3 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Mesta Modrý Kameň.
- 8.4 Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 8.5 Nájomca v zmysle § 7 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracúvaním jeho osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v tejto zmluve.
- 8.6 Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomník obdrží jedno vyhotovenie.
- 8.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú vôľu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Modrom Kameni dňa

.....
Mesto Modrý Kameň
v zastúpení
Ing. Mária Bednárová
primátorka mesta

.....
Nájomca

Prílohy:

Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Príloha č. 2 - Výpočet platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

Príloha č. 3 - Preberací protokol