NÁJOMNÁ ZMLUVA č.: TČ 04/7A/2025

uzavretá podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len "**Občiansky zákonník**"), zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon") a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Tlmače 01/2025 o podmienkach prideľovania a užívania mestských nájomných bytoch účinného od 01.03.2025 (ďalej len „VZN")

Opakovaná nájomná zmluva č. 3

medzi:

Prenajímateľom:	**Mesto Tlmače**
Sídlo:	Mesto Tlmače, Nám. Odborárov 10, 935 21 Tlmače
IČO:	00 307 581
	(ďalej len „**Prenajímateľ**")
Zastúpený správcom:	**SLUŽBYT LEVICE SK, spol. s r.o.**
Sídlo:	Poľná 8, 934 03 Levice
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 83376/L
IČO:	55 825 699
DIČ:	21 220 940 51
Štatutárny orgán:	Ing. Viliam Rybár, konateľ
	(ďalej len "**Správca**")

a

Nájomcom:	**Monika Petrášová**
Dátum narodenia**:**	[redacted]
Trvalý pobyt:	[redacted]

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu len "**Zmluvné strany**" a každý samostatne len "**Zmluvná strana**")

1. Predmet nájmu

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu so súpisným číslom 40, ktorý sa nachádza v meste Tlmače (ďalej len "**Bytový dom**") v bytovom dome, s bytovými jednotkami 1. kategórie, na ul. Topoľová 2, súpisné číslo 40, v kat. území Tlmače, obec Tlmače, okres Levice, zapísaného Okresným úradom Levice, katastrálny odbor na LV č. 1581 na parcele CKN č. 5999/98 vo vlastníctve mesta Tlmače, druh stavby 11, popis stavby – Bytový dom, Bytový dom 32 bytových jednotiek.

2.1 Prenajímateľ na základe Rozhodnutia Komisie pre kultúru, šport, vzdelávanie, sociálne veci a životné prostredie pri MsZ o opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy v majetku Mesta Tlmače, ktoré tvorí Prílohu 1 Zmluvy, prenecháva Nájomcovi do užívania nájomný Byt, ktorý sa nachádza v bytovom dome a je špecifikovaný v Prílohe č.3 Zmluvy – Opis stavu a príslušenstva.

3.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi nájomný Byt do užívania spolu so zariadením špecifikovaným v Prílohe č.3 Zmluvy – Opis stavu a príslušenstva.

4.1 Nájomca je oprávnený spolu s Bytom užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu, v ktorom sa Byt nachádza (ďalej len "**Bytový dom**").

2. Účel nájmu

2.1 Prenajímateľ prenecháva Byt Nájomcovi výlučne za účelom bývania.

2.2 Nájomca ako aj osoby, ktoré s ním Byt užívajú sa zaväzujú, že budú Byt spolu s príslušenstvom využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušenie Zmluvy.

3. Odovzdanie predmetu nájmu

3.1 Správca odovzdá Nájomcovi Byt do užívania na základe dokumentu „Opis stavu a príslušenstva bytu“, ktorý tvorí prílohu č. 3 Zmluvy. V tento deň Správca odovzdá Nájomcovi kľúče od Bytu a týmto dňom sú Nájomca a členovia jeho domácnosti oprávnení vstupovať do Bytu ako jeho užívatelia.

3.2 Správca odovzdá Nájomcovi Byt spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie.

4. Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva Byt Nájomcovi na dobu určitú **od: 01.11.2025 do : 01.12.2025** (ďalej len “**Doba nájmu**”).

4.2 Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú, pri dodržaní podmienok uvedených v Zmluve, VZN a Zákone.

4.3 Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. **Prenajímateľ** v zastúpení Správcom **je povinný** informovať Nájomcu tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy.

4.4 Nájomca bytu, ktorý prejaví záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný na základe výzvy Prenajímateľa v zastúpení Správcom minimálne dva mesiace pred ukončením nájomného vzťahu doručiť na Mestský úrad v Tlmačoch žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Prílohou žiadosti o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu budú Čestné prehlásenia a Súhlas k spracovaniu osobných údajov.

5. Výška a splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním Bytu

5.1 Dňom odovzdania a prevzatia Bytu vzniká Nájomcovi povinnosť platiť Prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu. Tieto sa Nájomca zaväzuje platiť až do fyzického odovzdania Bytu Správcovi po skončení nájmu.

5.2 Nájomné je určené podľa Oznámenia primátora mesta Tlmače a to mesačne vo výške špecifikovanej v Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí Prílohu č.2 Zmluvy (ďalej len Predpis“) a bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Tlmače.

5.3 Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov mesačne vo výške špecifikovanej v Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí Prílohu č.2 Zmluvy (ďalej len Predpis“).

5.4 Splatnosť nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu je mesačne vopred, vždy do posledného dňa bežného mesiaca uvedeného v prepise.

5.5 Správca je oprávnený meniť výšku preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu v závislosti od zmeny právnych alebo cenových predpisov, zmeny počtu osôb bývajúci v Byte, zmeny rozsahu poskytovaných plnení, podľa spotreby poskytovaných plnení v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku preddavkových platieb. Pri každej zmene výšky preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu Správca doručí Nájomcovi nový Predpis, ktorý bude ďalšou neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy. Zmenu výšky preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu vykoná Správca od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo Správcu na vykonanie zmeny.

5.6 Celková výška preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním Bytu sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia. Vyúčtovaním zistené nedoplatky alebo preplatky sú splatné do termínu uvedeného v ročnom vyúčtovaní.

6. Práva a povinnosti Zmluvných strán

6.1 Nájomca ku dňu uzavretia Zmluvy oznámi Správcovi počet osôb tvoriacich domácnosť Nájomcu s uvedením ich mena a priezviska. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť Nájomcu je uvedený v Zozname osôb žijúcich v byte s nájomcom, ktorý tvorí Prílohu č.4 Zmluvy.

6.2 Nájomca je povinný prihlásiť seba a všetky osoby s ním bývajúce na trvalý pobyt v meste Tlmače bezodkladne, najneskôr do 1 (jedného) mesiaca odo dňa uzatvorenia Zmluvy.

6.3 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v Byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v Byte zabezpečí sám a na vlastné náklady v súlade s §5 Nariadenia vlády č. 87/1995 v z.n.p. a pri odovzdaní bytu zabezpečí v súlade s § 6 Nariadenia vlády č. 87/1995 v z.n.p. vymaľovanie bytu hygienickou maľovkou.

6.4 Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v Byte a spoločných priestoroch a zariadeniach Bytového domu, ktoré spôsobí on sám, alebo členovia jeho domácnosti odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak

nestane, má Správca právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.

6.5 Nájomca sa zaväzuje, zachovať pôvodný stav bytu zodpovedajúci obvyklému opotrebeniu, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Mesta a Správcu, a to ani na svoje náklady. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušenie Zmluvy.

6.6 Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Správcovi potrebu tých opráv v Byte, ktoré má znášať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6.7 Nájomca nie je oprávnený prenechať Byt, alebo časť Bytu do podnájmu tretej osobe.

6.8 Nájomca nie je oprávnený vymeniť Byt bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

6.9 Nájomca a osoby tvoriace domácnosť Nájomcu sú povinní umožniť vstup do Bytu zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného stavebného úradu, správcu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu Bytu. Správca je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do Bytu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov aj bez ohlásenia a súhlasu Nájomcu.

6.10 Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu Bytu splatiť všetky svoje prípadné záväzky voči dodávateľovi elektrickej energie a v tento deň s týmto dodávateľom aj zrušiť zmluvu o dodávke elektrickej energie.

6.11 Nájomca berie na vedomie, že dodávateľ elektrickej energie uzatvorí s Nájomcom zmluvu o dodávke elektrickej energie len za predpokladu, že predchádzajúci nájomca Bytu ukončil odber elektrickej energie na odbernom mieste prislúchajúcom k Bytu a zrušil zmluvu o dodávke elektrickej energie. Nájomca je uzrozumený s tým, že k zapojeniu odberného miesta a k dodávke elektrickej energie do Bytu môže dôjsť až po úhrade prípadných záväzkov prechádzajúceho nájomcu Bytu voči dodávateľovi elektrickej energie.

6.12 Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu.

6.13 Na základe dohody nájomníčka pristúpila k dohode uhrádzať výšku mesačnej platby stanovenej v predpise + významne znižovať dlh, ktorý evidujeme na nájme predmetného bytu v sume 2.806,96€ (k 31.10.2025) / najmenej 100€ mesačne.

7. Zánik nájmu Bytu

7.1 Nájom Bytu zaniká:

7.1.1 Uplynutím Doby nájmu, ak Doba nájmu bola na dobu určitú a nedošlo k predĺženiu Doby nájmu;

7.1.2 Písomnou dohodou Zmluvných strán;

7.1.3 Písomnou výpoveďou Nájomcu, pričom sa nájom Bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi a/alebo Správcovi;

7.1.4 Písomnou výpoveďou Prenajímateľa, ak:

(a) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu Bytu najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu za čas dlhší ako 3 (tri) mesiace; alebo

(b) Nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý Byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v Bytovom dome; alebo

(c) Nájomca využíva Byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie; alebo

(d) Nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v Bytovom dome; alebo

(e) Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa v Byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v Prílohe 4 Zmluvy (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní); alebo

(f) Nájomca a všetky osoby s ním bývajúci sa neprihlásia do jedného mesiaca od uzatvorenia Zmluvy na trvalý pobyt v obci.

(g) Nájomca prenechal Byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa; alebo

(h) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s Bytom alebo s Bytovým domom naložiť tak, že Byt nemožno užívať, alebo ak Byt alebo Bytový dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno Byt alebo Bytový dom najmenej počas 6 (šiestich) mesiacov užívať.

(i) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia bytového domu a

(j) Nájomca Byt užíva bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

7.2 Nájom Bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.

7.3 K termínu skončenia nájmu je Nájomca povinný Byt uvoľniť a odovzdať ho Správcovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, pričom zodpovedá za vzniknuté škody. Zároveň je Nájomca povinný uhradiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu vrátane skutočných nákladov na základe ročného vyúčtovania v zmysle článku 5. bod 5.6 Zmluvy. Odovzdávaný byt bude zo strany Prenajímateľa prevzatý na základe dokumentu „Opis stavu a príslušenstva bytu". Nájomca prehlasuje, že byt fyzicky prebral pri podpise Nájomnej zmluvy dňa, o čom bol aj spísaný Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

7.4 Nájomca po skončení nájmu Bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

8. Záverečné ustanovenia

8.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu Zmluvy zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy na webovom sídle Prenajímateľa, ktorým je internetová stránka Prenajímateľa.

8.2 Do nadobudnutia účinnosti Zmluvy sú Zmluvné strany prejavmi svojej vôle viazané.

8.3 Zmluvu možno meniť, dopĺňať ju, alebo ju zrušiť len písomne, a to na základe dohody Zmluvných strán podpísanej Zmluvnými stranami.

8.4 V prípade, ak sa neskôr stane niektoré z ustanovení Zmluvy neplatné alebo nevykonateľné, nemá takáto neplatnosť alebo nevykonateľnosť niektorého z ustanovení Zmluvy vplyv na platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Zmluvné strany sú v takomto prípade povinné bez zbytočného odkladu uzatvoriť dodatok k Zmluve, ktorý nahradí neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie Zmluvy tak, aby bola vôľa Zmluvných strán vyjadrená v nahrádzaných ustanoveniach Zmluvy zachovaná.

8.5 Zmluvné strany sa dohodli, že na právne vzťahy bližšie neupravené Zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, Zákona a VZN.

8.6 Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali, v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre ne dostatočne zrozumiteľný a určitý, že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov a že táto nebola uzavretá ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok plynúcich pre ktorúkoľvek Zmluvnú stranu, na znak čoho ju týmto vlastnoručne podpisujú.

8.7 Zmluva je vyhotovená v 3 (troch) rovnopisoch s tým, že všetky rovnopisy majú platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán dostane po 1 /jednom/ rovnopise.

9. Vyhlásenie nájomcu

Čestne vyhlasujem, že nájomný byt alebo jeho časť nie som oprávnená prenechať do užívania alebo podnájmu tretej osobe.

Čestne vyhlasujem, že nájomný byt som fyzicky prebrala dňa 24.07.2017, o čom bol spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí bytu. Preto súčasťou tejto Zmluvy nie je Pr. č. 3 Opis stavu a príslušenstva bytu.

V Tlmačoch, dňa : .....

Za Prenajímateľa: za správcu : Za Nájomcu:

Miroslav Kupči	**Ing. Rybár Viliam**	**Monika Petrášová**
primátor mesta	**konateľ spoločnosti**	

Prílohy :

Pr. č. 1 Rozhodnutie Komisie pre kultúru, šport, vzdelávanie, sociálne veci a životné prostredie pri MsZ o opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy v majetku Mesta Tlmače

Pr. č. 2 Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu

Pr. č. 3 Analýza platieb