

Nájomná zmluva č. 1/ML163/45_C/2024
uzavretá podľa § 685 a nasl. Obč. zák.

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ :

Mesto Tlmače, so sídlom Námestie odborárov č.10, 935 21 Tlmače, IČO : 00 307 581
zastúpený Miroslavom Kupčim, primátorom mesta
bankové spojenie : VÚB, a.s.
IBAN:

Nájomca

Meno a priezvisko: **Dominika Kováčová**
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt:

Čl. II
Premet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:
1 -izbového bytu, č. 45 nachádzajúceho sa na prízemí , s celkovou
podlahovou plochou **45,32** m², pozostávajúceho z **1** izby, obytnej kuchyne a
príslušenstva, ktorými sú chodba, predsieň, kúpeľňa a WC.
na ul. Mládežnícka, súpisné číslo 163, v kat. území Tlmače, obec Tlmače, okres Levice, zapísaného
Okresným úradom Levice, katastrálny odbor na LV č. 1742 na parcele CKN č. 5995/54, druh stavby 9,
popis stavby – Bytový dom - 44 b.j. blok C (DOS).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi za určenú odplatu do dočasného užívania po dobu
trvania nájomnej zmluvy byt bližšie špecifikovaný v článku I. bod 1/. tejto zmluvy.
3. O odovzdaní bytu bude spísaný Protokol o prevzatí bytu, ktorého obsah obe zmluvné strany potvrdia
svojim podpisom. V protokole o prevzatí bytu bude špecifikované vybavenie, zariadenie, príslušenstvo
a opis stavu predmetu nájmu. Protokol bude tvoriť prílohu č. 1 tejto zmluvy. Súčasťou preberania bytu je
aj zaznamenanie aktuálneho stavu meradiel (teplá a studená voda, PMNT) v čase prevzatia predmetu
nájmu.
4. Spolu s nájomcom nie sú oprávnení užívať predmetný iní členovia jeho domácnosti.

Č. III
Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva za nájomné nájomcovi byt špecifikovaný v článku II. Zmluvy do užívania s
účinnosťou od 1.3.2024.
2. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **28.2.2025**.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v
nájomnej zmluve a v ust. § 711 Obč. zák.
4. Právo nájomcu v bode 3 sa vykoná bezodkladným uzavretím ďalšej nájomnej zmluvy alebo dodatkom o
ďalšom trvaní nájmu po zániku predmetného nájmu, najneskôr však do 30 dní od uplynutia lehoty
uvedenej v bode 2 článku III. zmluvy.

Čl. IV

Vybavenie, zariadenie a opis stavu jednotky

1. Rozsah vybavenia a zariadenia jednotky ako i opis stavu bytu odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:
 - a) vybavenie bytu – v súlade so zápisnicou o prevzatí bytu
 - b) technický stav bytu – v súlade so zápisnicou o prevzatí bytu
2. Zápisnica o prevzatí bytu je súčasťou 1. nájomnej zmluvy č. 1/ML163/45_C/2024 s nájomcom a ten nežiada odovzdanie bytu, keďže ho od prevzatia nepretržite užíva a jeho technický stav pozná.

Čl. V

Výška nájomného

1. Výška nájomného a úhrad za plnenia /služby/ spojené s užívaním bytu je stanovená dohodou rešpektujú všeobecne platné cenové predpisy a spotrebu plnení za predchádzajúce obdobie.
Mesačná úhrada základného nájomného za byt činí **99,30 EUR**.
2. S nájomom bytu sa nájomcovi poskytujú nasledovné služby:
 - a) ústredné kúrenie,
 - b) dodávka teplej úžitkovej vody (ohrev, vodné a stočné),
 - c) dodávka studenej vody (vodné a stočné),
 - d) osvetlenie spoločných priestorov,
 - e) STA,
 - f) Odvedenie dažďovej vody,za ktoré sa určili preddavkové platby vo výške 100,- €.
2. Nájomca sa zaväzuje, že nájomné v sume 99,30 € mesačne a preddavok za plnenia /služby/ poskytované s užívaním bytu v sume 100,00 € mesačne tj. spolu **199,30 €** zaplatí prenajímateľovi vždy do 25. dňa v mesiaci /mesiac vopred/ na účet uvedený v záhlaví (**VS 2163452023**).
3. Prenajímateľ je povinný doručiť nájomcovi vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia /služby/ spojené s užívaním bytu najneskôr do 30.6. nasledujúceho roka za predchádzajúci rok.
4. Preplatok vzniknutý z vyúčtovania skutočných nákladov prenajímateľ započíta na prípadný dlh nájomcovi ku dňu 30.6. v kalendárnom roku. V prípade, že nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadny dlh, preplatok z titulu vyúčtovania prenajímateľ vráti nájomcovi do 15 dní od vyúčtovania.
5. Nedoplatok z vyúčtovania skutočných nákladov nájomca uhradí prenajímateľovi v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného ako aj zálohových platieb za služby v prípade zmeny príslušných predpisov resp. v návaznosti na skutočnú spotrebu dodaných služieb. O úprave nájomného doručí nájomcovi bez meškania aktuálny výpočtový list.
7. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a preddavok na úhradu za plnenia /služby/ poskytované s užívaním bytu alebo nedoplatok z vyúčtovania nákladov za dodávku služieb spojených s nájomom do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v rozsahu 1 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia. Súčasne sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák., ak nezaplatí nájomné, alebo úhradu za plnenia /služby/ poskytované s užívaním bytu, za čas dlhší ako 3 mesiace.

Čl. VI

Práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, spoločných častí a spoločného zariadenia najmä tým, že včas odstráni závady brániace riadnemu užívaniu bytu spoločných častí a spoločného zariadenia.
2. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte zabezpečí na vlastné náklady.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie,

zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.

5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobia alebo ktoré spôsobia tí, ktorí s nimi bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu škody.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
7. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné združené poistenie domácnosti.
8. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu.
9. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom /výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod./ bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný v prípade, že dôjde k zmene okolností ovplyvňujúcich výšku úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Najmä je povinný oznámiť zmenu údajov potrebných k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Výška úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. Dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
11. Nájomca alebo osoby zdržiavajúce sa v byte sú povinní umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
12. Po zániku nájmu sú povinní nájomcovia a osoby s nimi bývajúce sa z bytu vysťahovať bez nároku na bytovú náhradu.
13. Po uplynutí doby nájmu je nájomca povinný vypratať byt do 15 dní odo dňa skončenia nájmu. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a dohodnuté úpravy.

Čl. VII

Zánik nájmu

1. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Obč. zák.
Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu 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 alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje 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 podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
2. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou uplynutím výpovednej lehoty.
3. Nájom zaniká uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda právnu účinnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami.
2. Uzavretím tejto zmluvy sa zrušuje nájomný vzťah medzi doterajším prenajímateľom a nájomcom/ami. Záväzky vzniknuté z predchádzajúceho nájomného vzťahu nezanikajú.
3. Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Obč. zákonníkom a ďalšími všeobecne právnymi predpismi.
5. Osobné údaje nájomcov podliehajú režimu zák. č. 428/2002 Z.z. O ochrane osobných údajov.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ a nájomcovia obdržia po jednom exemplári.
7. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom zmluvy. Vyhlasujú, že jej obsahu porozumeli, že sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že sú spôsobilí na právne úkony. Vyhlasujú, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevhodných podmienok, čo na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Tlmačoch 1.3.2024

.....
Prenajímateľ
Miroslav Kupči
Primátor mesta

.....
Nájomca
Dominika Kováčová

Príloha č. 1:

Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

spísaný na základe nájomnej zmluvy č. 1/ML163/45_C/2024 zo dňa 1.3.2024 uzatvorenej medzi stranami:

Prenajímateľ :

Mesto Tlmače, so sídlom Námestie odborárov č.10, 935 21 Tlmače,
IČO : 00 307 581
zastúpený Miroslavom Kupčim, primátorom mesta
bankové spojenie : VÚB, a.s.
IBAN: SK54 0200 0000 0000 2372 9152

(v ďalšom texte zmluvy ako prenájomateľ)

a

Nájomca

Meno a priezvisko: **Dominika Kováčová**
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt:

(v ďalšom texte zmluvy ako nájomca)

1/. Zmluvné strany prehlasujú, že prenájomateľ je výlučným vlastníkom

1-izbového bytu - č. 45 nachádzajúceho sa na prízemí, s celkovou podlahovou plochou **45,32 m²**, pozostávajúceho z 1 obytnej miestnosti, obytnej kuchyne a príslušenstva, ktorými sú predsieň, kúpeľňa a samostatné WC v bytovom dome, s bytovými jednotkami 1. kategórie, na ul. Mládežnícka, súpisné číslo 163, v kat. území Tlmače, obec Tlmače, okres Levice, zapísaného Okresným úradom Levice, katastrálny odbor na LV č. 1742 na parcele CKN č. 5995/54, druh stavby 9, popis stavby – Bytový dom - 44 b.j. blok C (DOS).

Ku dňu podpísania nájomnej zmluvy č. 1/ML163/45_C/2024, t.j. ku dňu 1.3.2024 nájomca byt užíval bez právneho nároku a zároveň prehlasuje, že **technický stav bytu podrobne pozná a nežiada jeho fyzické odovzдание zo strany prenájomateľa**, nakoľko predmetný byt nepretržite obýva od skončenia predchádzajúceho nájomného pomeru.

2/. Nájomca prehlasuje, že za obdobie do dňa podpisu tejto nájomnej zmluvy **uhradí všetky platby súvisiace s užívaním bytu**, tzn. aj dlžné čiastky, ktoré vyplynú z ročného vyúčtovania zálohových platieb za byt, a ktoré sa vzťahujú za obdobie od skončenia platnosti predchádzajúceho nájomného vzťahu do dňa podpisu tejto zmluvy. Nájomca je povinný dlžné čiastky, ktoré vyplynú z ročného vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu, zaplatiť v lehote a spôsobom určeným v písomnej výzve Správcu.

V Tlmačoch dňa 1.3.2024

.....

Prenajímateľ

Miroslav Kupči
Primátor mesta

.....

Nájomca

Dominika Kováčová