

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 259/2022

I. Zmluvné strany

1.1 **Mesto Kráľovský Chlmec** zastúpené : **Ing. Karolom Patakym, primátorom mesta**
sídlo: L. Kossutha 99, 077 13 Kráľovský Chlmec
IČO: 00 33 16 19
DIČ: 2020730437

ďalej len „ prenajímateľ “

a

1.2. **Norbert Horváth** nar. 7.1.1985, trvale bytom: Trhovisko2800/145
077 01 Kráľovský Chlmec

ďalej len „ nájomca “

Medzi zmluvnými stranami bola dnešného dňa podľa ust. § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení uzatvorená zmluva o nájme bytu nasledovne :

II. Predmet nájmu

2.1. Predmetom nájmu je byt č.6 o výmere 17,8 m², nachádzajúci sa v bytovom dome č. 2803 na ulici Trhovisko v Kráľovskom Chlmcu, súp. č. 2800, orientačné číslo 145, na pozemku parc. č. 1367/8, kat. územie Kráľovský Chlmec, ktorý je vedený na LV č. 1921, správy katastra Trebišov, pracovisko Kráľovský Chlmec.

2.2. Popis bytu: – jednopodlažný objekt bez podpivničenia

č. miestnosti	miestnosť	plocha / m ² /
1	predsieň	1,60
2	umyváreň	3,40
3	izba – obytná kuchyňa	12,80
	Celková podlahová plocha	17,80 m ²

Príslušenstvom bytu je aj komora na dvore. Súčasťou bytu je jeho vodovodná, kanalizačná a elektrická prípojka záchodová misa s nádržou a vodovodné batérie. Byt vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničený vstupnými dverami do bytu. Spoločnými časťami bytového domu sú základy bytového domu, strecha, prístupové komunikácie, obvodové múry, priečelia, domové vybavenie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú : hromozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzkaný byt umiestnený.

2.3. Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu podľa bodu 2.1 nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

2.4. Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy, najmä, že je vlastníkom predmetu nájmu a má také dispozičné práva, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto zmluvy prenajať.

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť do pokladne Mestského úradu Kráľovský Chlmec finančnú zábezpeku vo výške 54,77,- €. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že na úhradu finančnej zábezpeky podľa tejto zmluvy sa započíta uhradená finančná zábezpeka podľa Zmluvy o nájme bytu z 2.marca 2011. Prenajímateľ je oprávnený z finančnej zábezpeky odpočítať nedoplatok nájomcu na nájomnom. Finančná zábezpeka sa vracia nájomcovi po odpočítaní nedoplatkov na nájomnom, škôd spôsobených s užívaním bytu ako aj iných finančných postihov a to v lehote do 30 dní po skončení nájmu.

2.5. Prenajímateľ zabezpečí v rámci úhrady za plnenia spojené s užívaním nasledovné služby :

- dodávka studenej vody z verejného vodovodu;

2.6. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej umožní nájomcovi odoberať na vlastné náklady nasledovné služby :

- dodávka elektriny;
- odvoz bežného komunálneho odpadu.

2.7. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve a ten nie je oprávnený užívať byt s inými osobami, s výnimkou osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, v súlade s ustanovením § 688 Občianskeho zákonníka.

III. Trvanie a skončenie nájmu

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 15.4.2022 do 31.7.2022.

3.2. Nájom končí:

- uplynutím doby nájmu
- dohodou zmluvných strán
- zničením predmetu nájmu alebo budovy
- uplynutím výpovednej doby

3.3. Prenajímateľ i nájomca môže túto zmluvu jednostranne vypovedať. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Trojmesačná výpovedná doba je platná len v tom prípade, ak doba trvania zmluvy je dlhšia ako tri mesiace.

3.4. Prenajímateľ môže zmluvu jednostranne vypovedať jedine z dôvodov uvedených v § 711 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

3.5. Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byť spolu so zariadením protokolárne odovzdať prenajímateľovi alebo prenajímateľom splnomocnenej osobe. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania.

Pri porušení tohto dojednania je nájomca povinný strpieť, že prevzatie predmetu nájmu urobí komisionálne prenajímateľ samostatne, na náklady nájomcu a veci patriace nájomcovi uloží do suchého skladu.

- 3.6. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokolvek dôvodu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné užívať.

IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že **úhrada za užívanie bytu** za kalendárny mesiac sa preukazuje na účet správcu bytov cez SIPO alebo v hotovosti do pokladne Oddelenia bytovej správy mestského úradu (ďalej len správca bytu), úhrada pozostáva:

- a) **Z nájomného** – výška nájomného je uvedená v Oznámení o zmenách zálohového predpisu, ktoré tvorí prílohu k tejto zmluve
- b) **Z úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu** vo výške uvedenej sumy v Oznámení o zmenách zálohového predpisu, ktoré tvorí prílohu k tejto zmluve. Ak v Oznámení o zmenách zálohového predpisu sa zmení výška sumy Aktuálneho zálohového predpisu, nájomca uhrádza sumu uvedenú v najnovšom Oznámení o zmenách zálohového predpisu.

Úhrada za užívanie bytu je splatná mesačne a to vopred najneskôr do posledného dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu.

- 4.2. Úhrada za užívanie bytu je splatná mesačne a to vopred najneskôr do posledného dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému mesiacu.
- 4.3. Prvá úhrada za užívanie bytu je splatná do 5 dní od podpísania tejto nájomnej zmluvy do pokladne správcu bytov.
- 4.4. Prenajímateľ sa zaväzuje uskutočniť ročné zúčtovanie záloh za plnenia spojené s užívaním bytu najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Prenajímateľ uhradí nájomcovi preplatok z vyúčtovania do jedného kalendárneho mesiaca po vykonaní vyúčtovania.
- 4.5. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu v rozsahu podľa bodu 2.6 tejto zmluvy, ktoré budú uhrádzané osobitne nájomcom dodávateľom.
- 4.6. Ak nájomca nezaplatí nájomné riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 5.2 Nájomca je povinný:
- starať sa riadne o byt a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokynmi prenajímateľa;
 - dbať, aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu a vecí užívaných spolu s nimi;
 - byt užívať výlučne na bývanie;

- zabezpečiť bežnú údržbu bytu a drobné opravy (na základe prílohy č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.) v byte na náklady nájomcu;
- rešpektovať susedské práva a bezpečnosť;
- zabezpečiť ochranu vlastných vecí napr. poistením; nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie v byte uložených vecí;
- prenajímateľa bezodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti);
- pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie;
- vylúčiť prenechanie bytu alebo jeho časti tretej osobe do podnájmu;
- včas oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby;
- nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, mesačných preddavkov za úhrady plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmeny počtu osôb v domácnosti;
- bezodkladne, najneskôr do siedmich pracovných dní od platnosti nájomnej zmluvy alebo od uvedenia do prevádzky vykurovacích telies a zariadení, písomne oznámiť prenajímateľovi druh a počet vykurovacích telies a zariadení, ktoré nájomca v prenajímanom byte využíva a ktoré mu neposkytol prenajímateľ, t.j. oznámiť či sa jedná o zariadenia na plyné, kvapalné alebo tuhé palivo alebo zariadenia na elektrickú energiu
- nájomca je povinný si na vlastné náklady zabezpečiť odborné prehliadky a revízie na všetky zariadenia ktoré užíva a nájomcovi ich neposkytol prenajímateľ
- skontrolovať, že namontovaný bytový vodomer má neporušenú zabezpečovaciu značku určenú na zabezpečenie určeného meradla-vodomeru(ďalej len „vodomer“) proti neoprávnenému zásahu do určeného meradla, ktorý môže ovplyvniť jeho metrologické charakteristiky(ďalej len „zabezpečovacia značka vodomeru“) a má neporušenú zabezpečovaciu značku montážnika
- zabezpečiť dostatočnú ochranu vodomerov a zabezpečovacej značky vodomeru a zabezpečovacej značky montážnika pred poškodením
- uhradiť všetky náklady vzniknuté demontážou poškodeného vodomeru a montážou nového vodomeru

5.3 V prípade, že nájomník nebude uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energii za opätovné pripojenie k verejnej sieti.

5.4 V prípade, že nájomník uskutoční neoprávnený odber elektrickej energie alebo vody alebo plynu, tak takéto konanie nájomcu sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady, ktoré prenajímateľ vynaloží na odstránenie neoprávneného odberu elektrickej energie alebo vody alebo plynu.

5.5 Nájomca nemá právo zasahovať do elektrických, vodovodných, kanalizačných a plynových rozvodov nachádzajúcich sa v byte a to ani prostredníctvom tretej osoby bez písomného súhlasu prenajímateľa.

5.6 Nájomca má právo :

- na opakované uzatvorenie nájmu bytu za dodržaní podmienok uvedených vo VZN Mesta Kráľovský Chlmec č. 1/2020 a za predpokladu, že nájomca počas doby trvania

nájmu riadne platil nájomné a plnenia spojených s užívaním bytu a nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. c) . d) . f) a g) Občianskeho zákonníka.

5.7 Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.

VI. Zmluvná pokuta

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200.-€ do 15.dni od dňa kedy prenajímateľ zistil poškodenie vodomeru alebo porušenie zabezpečovacej značky vodomeru alebo zabezpečovacej značky montážnika

VII. Záverečné ustanovenia

7.1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.

7.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.

7.3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.

7.4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 1.6.2022, najskôr však deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

7.5. Zmluvné strany prehlasujú, že uzavretie zmluvy je prejavom ich slobodnej vôle, že si ju prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

7.6. Touto zmluvou sa ruší predchádzajúca zmluva o nájme bytu zo dňa 2.marca 2011

V Kráľovskom Chlmci dňa 1.6.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

Mesto Kráľovský Chlmec
v zast.: Ing. Karol Pataky

