

Zmluva o nájme bytu č. R – 2/12 - 2022

ktorú uzavreli:

prenajímateľ:

Mesto Želiezovce so sídlom ul. č. SNP 2, 937 01 Želiezovce,
zast. primátorom mesta Ing. Ondrejom Juhászom,
IČO: 00 307 696

a

nájomca:

meno a priezvisko : **Ludovít Nagy**
dátum narodenia [redacted]
adresa trvalého bydliska [redacted]

podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

t a k t o :

Článok I.

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať za odplatu nájomcovi do dočasného užívania 1-izbový byt č. 2.12 vo vchode č. 2 na 2 – poschodí bytového domu postaveného v Meste Želiezovce v kat. úz. Želiezovce na parc. č. 274/31 pod súp. č. 1914 vo vlastníctve prenajímateľa v celosti.

(2) Opis bytu a opis príslušenstva bytu je uvedený v protokole o prevzatí bytu. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **35,24 m²**. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s návodom a obsluhou vecí nachádzajúcich sa v byte.

(3) Byt sa prenajíma na účely bývania nájomcu. Iné osoby nie sú oprávnené byt užívať, tým nie je dotknuté právo nájomcu prijímať návštevy v trvaní najviac 7 po sebe nasledujúcich kalendárnych dní, najviac 30 dní v kalendárnom roku.

(4) Nájomca bytu má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca nesmie v spoločných priestoroch umiestňovať a skladovať hnuťelné veci, najmä bicykle a kočíky.

(5) Nájomca nemôže zasahovať do plávajúcich podláh, dlažieb, obkladov, nakoľko sa tým môžu poškodiť rozvody vody, ústredného kúrenia a elektriny. Nájomca taktiež nemôže zasahovať do okien, vonkajších omietok, napr. vbíjaním klincov alebo použitím skrutiek do okenných krídel alebo rámov pri montáži záclon a závesov. Nájomca nesmie montovať konzoly na vešanie bielizne alebo na osadenie TV, satelitných alebo iných antén a klimatizácií. Nájomca nesmie osádzať individuálne striešky na balkóny, alebo akýmkoľvek zásahom do fasády meniť vzhľad budovy alebo narušiť omietku budovy. Nájomca môže namontovať len vnútorné zvislé žalúzie bez zásahu do rámov okien.

Článok II.

(1) Nájom vzniká od **01.07.2022**.

(2) Zmluva je uzavretá na dobu určitú do **30.06.2023**.

(3) Nájomca je povinný byt užívať hospodárne, šetrne a udržiavať ho v súlade s hygienickými normami a zvyklosťami a v súlade s platným domovým poriadkom. Nájomca podpisom zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s domovým poriadkom.

Článok III.

(1) Nájomné je **92,80,- EUR mesačne**. Prenajímateľ DPH neuplatňuje. Nájomné nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním bytu.

(2) Nájomné je splatné mesačne vopred do 15-ho dňa mesiaca za budúci kalendárny mesiac. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatný do 14 dní po uzavretí zmluvy.

(3) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť s užívaním bytu nasledovné plnenia:

- a) dodávku studenej vody podľa vodomeru namontovaného v byte,
- b) kanalizáciu,
- c) osvetlenie spoločných priestorov vo výške 1/12-iny z celkových nákladov na osvetlenie v príslušnom vchode.

(4) Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady a nebezpečenstvo:

- a) dodávku elektriny podľa elektromeru namontovaného v byte,
- b) dodávku teplej vody.

(5) Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu ukončiť zmluvu o dodávke elektrickej energie s dodávateľom tejto služby a umožniť prenajímateľovi uzavrieť novú zmluvu o dodávke elektrickej energie.

(6) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie

- a) spotreby studenej vody ku koncu každého kalendárneho štvrt'roka,
- b) nákladov na osvetlenie spoločných priestorov najmenej raz za rok.

Vyúčtovanie musí byť predložené za každý vchod ako celok a zároveň rozúčtované na jednotlivé byty. Nájomca je povinný zaplatiť nedoplatok do 7 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca má právo na písomnú reklamáciu vyúčtovania 30 dní odo dňa doručenia. Rozúčtovanie úhrad za služby spojené s bývaním je služba a vybavením reklamácie v tomto prípade je písomné oznámenie o vybavení reklamácie a oprava vyúčtovania, ak bola zistená chyba vo vyúčtovaní (podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa).

(7) Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu sa platia na účet prenajímateľa č. ú. SK30 0900 0000 0002 2200 0356 v SLSP, pobočka Želiezovce.

Článok IV.

(1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

(2) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca. Drobné opravy bytu sú vymenované v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z.

(3) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi jeden kľúč od vchodových dverí do bytového domu a tri kľúče od bytu. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu vymeniť zámok od vchodových dverí od bytového domu. Po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomca je oprávnený vymeniť zámok od bytu a pôvodný zámok s kľúčmi odovzdať prenajímateľovi do troch dní odo dňa výmeny. Po skončení nájmu nájomca je povinný na vlastné náklady odmontovať vlastný zámok a namontovať pôvodný zámok, ktorý patril k bytu.

Článok V.

Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon práv nájomcu ohrozený, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nájomca musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Článok VI.

(1) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s nim bývajú. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

(2) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nájomca môže byť vymaľovať na svoje náklady.

(3) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykoná také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok VII.

(1) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k bytu za účelom kontroly, či nájomca byt užíva riadnym spôsobom a za účelom odpočítania vodomera. Prenajímateľ oznámi požadovaný čas prístupu do bytu najmenej jeden deň vopred na vchodových dverách bytového domu.

(2) Prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok VIII.

(1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

(2) V prípade, že nájom bytu bol dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.

(3) V písomnej výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť, a to najmenej tri mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca, ak lehota nie je uvedená, skončí sa nájom bytu posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi.

(4) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

(5) Po skončení nájmu nájomca nemá právo na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

Článok IX.

(1) Po skončení nájmu nájomca je povinný vrátiť byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Po skončení nájmu nájomca je povinný byt odovzdať vymaľovaný bielou farbou. Nájomca je povinný byť vrátiť formou písomného oznámenia o vrátení bytu, inak byt nebude považovaný ako vrátený. O vrátení bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorom uvedenú stav bytu.

(2) Ak po skončení nájmu došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu bytu v dôsledku zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k bytu, za náhodu však nezodpovedá. Prenajímateľ sa môže domáhať uvedenej náhrady len do šiestich mesiacov od vrátenia bytu, inak jeho nárok zaniká.

Článok X.

(1) Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume

a) 500,- EUR, ak nájomca, osoby uvedené v článku I. ods. 3 alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup k bytu užívajú byt alebo bytový dom v rozpore s článkom II. ods. 3 zmluvy alebo v rozpore s § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka,

b) 1000,- EUR, ak nájomca prenajme byt alebo časť bytu bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,

c) 0,03% za každý kalendárny deň omeškania z nezaplatenej sumy nájomného alebo z nezaplatenej sumy úhrad a preddavkov spojených s užívaním bytu alebo z nezaplatenej alebo nedoplatenej zábezpeky,

d) 1000,- EUR, ak nájomca ani po písomnej výzve prenajímateľa neumožní kontrolu podľa článku VII. ods. 1 za každý prípad osobitne,

e) 1000,- EUR, ak nájomca vykoná zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,

f) 20,- EUR za každý kalendárny deň omeškania s vyprataním bytu po skončení nájmu, najviac 1000,- EUR.

g) 1000,- EUR, ak nájomca vráti byt v rozpore so zmluvou.

(2) Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil a prenajímateľ sa môže domáhať náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.

(3) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.

Článok XI.

(1) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zábezpeku na všetky peňažné pohľadávky prenajímateľa, ktoré môžu vzniknúť prenajímateľovi voči nájomcovi podľa tejto zmluvy.

(2) Výška zábezpeky je trojnásobok mesačného nájomného.

(3) Zábezpeka je splatná pri uzavretí zmluvy na účet prenajímateľa č. ú. SK89 5600 0000 0071 2476 1006 v Primárove banke, pobočka Želiezovce. Nájomca nie je oprávnený užívať byt pred zaplatením zábezpeky.

(4) Prenajímateľ je povinný vrátiť zábezpeku bezúročne do 14 dní po skončení nájmu a po vypratání bytu. Prenajímateľ je oprávnený zo zábezpeky jednostranne odpočítať (započítať) splatné peňažné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi odpočítanie (započítanie) zábezpeky. Nájomca je povinný na základe tohto oznámenia zábezpeku doplniť do výšky uvedenej v ods. 2 do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia.

(5) Nájomca nie je oprávnený svoje pohľadávky a práva vyplývajúce z tejto zmluvy postúpiť bez písomného súhlasu prenajímateľa ani po zániku tejto zmluvy.

(6) Nájomca nemôže jednostranne započítať voči prenajímateľovi svoje pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo nadobudnuté pohľadávky bez písomného súhlasu prenajímateľa ani po zániku tejto zmluvy.

Článok XII.

(1) Zmluva bola vyhotovená v 3 rovnopisoch, z toho nájomca obdrží 1 rovnopis.

(2) Zmluva sa môže zmeniť alebo zrušiť len písomne.

(3) Nájomca berie na vedomie, ak mu vznikol nedoplatok na nájomnom alebo na preddavkoch alebo na vyúčtovaní služieb spojených s užívaním bytu v posledných dvoch rokoch pred skončením nájmu, nemôže byť s ním predĺžená doba nájmu.

(4) Nájomca touto zmluvou dáva súhlas prenajímateľovi na spracovanie svojich osobných údajov uvedených v tejto zmluve na účely plnenia záväzkoch vyplývajúcich z tejto zmluvy do doby vyrovnania všetkých peňažných a nepeňažných záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a súčasne udeľuje súhlas so zverejnením tejto zmluvy so všetkými osobnými údajmi uvedenými v tejto zmluve.

(5) Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Mesta Želiezovce www.zeliezovce.sk.

(6) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Želiezovce, 30.06.2022

za Mesto Želiezovce
primátor Ing. Ondrej Juhász



nájomca