NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník") a Zásad o podmienkach prideľovania nájomných bytov a nájme bytov vo vlastníctve mesta Komárno účinných od 01.01.2022 (ďalej len „Zásady"), ktorú dole uvedeného dňa a za nasledovných podmienok uzatvorili zmluvné strany

Prenajímateľ:	**Mesto Komárno**
Sídlo:	Nám. gen. Klapku 1, 94501 Komárno
Zástupca:	Mgr. Béla Keszegh, primátor mesta
Bankové spojenie:	Československá obchodná banka, a.s. BIC/SWIFT:CEKOSKBX
Číslo účtu:	4029403434/7500 EUR
IBAN:	SK 91 7500 0000 0040 2940 3434

(ďalej ako „prenajímateľ")

Nájomca:	
Meno a priezvisko:	**Tibor Zajos**
Rodné priezvisko:	Zajos
Dátum narodenia:	
Rodné číslo:	
Trvalý pobyt:	945 01 Komárno

(ďalej ako „nájomca")

I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom 1- izbového bytu číslo 2 nachádzajúcom sa na prízemí obytného domu nachádzajúceho sa v meste Komárno, na Gazdovskej ul., orientačné číslo 10 a vedeného v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Komárno odbor katastrálny na liste vlastníctva č. 6434 pre k.ú. Komárno, súp.č. 776.

2. Prenajímateľ prenecháva na základe tejto zmluvy nájomcovi do užívania byt uvedený v bode 1. tohto článku. Byt tvoriaci predmet nájmu je v rozlohe 29,98 m² a pozostáva z 1 izby, a z týchto ďalších miestností: kuchyňa, kúpeľňa s WC, predsieň. K bytu prislúcha komora a pivnica, ktorá sa nachádza v suteréne bytového domu.

3. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti na riadne užívanie.

4. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že podmienkou vzniku nájomného vzťahu je udelenie súhlasu nájomcu s vykonaním exekúcie vyprataním, a to formou notárskej zápisnice, ktorá bude slúžiť ako exekučný titul v prípade, ak po skončení nájmu nedôjde k vypratániu a odovzdaniu bytu prenajímateľovi v stanovenej lehote. Náklady za vyhotovenie notárskej zápisnice sa zaväzuje hradiť nájomca v plnom rozsahu.

II.
Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi **na dobu určitú a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy po dobu 3 (tri) roky.**

III.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. 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. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu spôsobom obvyklým s ohľadom na ich povahu a je povinný dodržiavať domový poriadok spoločne s osobami ktoré s ním bývajú, alebo sa u neho zdržujú. Je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. (viď. príloha č. 1)

4. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

5. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, alebo tí ktorí sa u neho zdržujú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

6. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

7. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt alebo jeho časť inému do podnájmu alebo do užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade ak dôjde k zmene okolností rozhodných pre stanovenie výšky nájomného, oznámi tieto skutočnosti bezodkladne prenajímateľovi. Prenajímateľ je oprávnený vykonať zmenu výšky nájomného s účinnosťou od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom k zmene okolností došlo.

8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. Stavebné úpravy a podstatnú zmenu v byte vykonanú so súhlasom prenajímateľa je možné vykonať len na vlastné náklady, za ktoré nie je možné vyžadovať refundáciu ani pri výmene resp. odovzdaní bytu či už od prenajímateľa a ani od nasledujúceho nájomcu. Ak nájomca vykoná zmeny v byte so súhlasom prenajímateľa, pri skončení nájmu nájomca nie je oprávnený odstrániť vykonané zmeny bez písomného súhlasu prenajímateľa.

9. Nájomca prehlasuje že, si je vedomý, že napájanie sa vlastnými elektrickými káblami resp. spotrebičmi na zásuvky a elektrické rozvody mimo bytu je považované zmluvnými stranami za krádež elektriky a v zmysle § 212 zákona č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon v znení neskorších predpisov je naplnením skutkovej podstaty trestného činu, resp. prečinu.

10. Nájomca si je vedomý, že je zakázané pripájať sa na rozvody elektrickej energie, resp. rozvod vody v byte pred určenými meradlami , t. j. pred bytovým elektromerom, resp. vodomerom.

11. Nájomca sa zaväzuje neumožniť iným nájomníkom či tretím osobám pripojiť sa do elektrickej siete, resp. do vodovodného rozvodu z jeho bytu, či už za poplatok alebo bez neho.

12. Nájomca prehlasuje , že si je vedomý, že porušenie bodov 9. , 10. a 11. tohto článku zmluvy sa považujú za hrubé porušenie tejto nájomnej zmluvy podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka a jej dôsledkom môže byť vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa.

13. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania prenajatého bytu a plnenia povinnosti nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy. Nájomca je povinný a týmto sa zaväzuje umožniť na požiadanie prenajímateľa na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do prenajatého bytu za účelom vykonania obhliadky a kontroly plnenia povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, prípadne vykonania hygienických a iných zásahov (postrekov proti škodcom a pod.). Nesplnenie uvedenej povinnosti sa považuje za hrubé porušenie zákona a je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy.

14. Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi.

15. Prevádzkové náklady, spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch, drobné opravy je povinný nájomca uhrádzať prenajímateľovi.

16. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku jeho zneužitia (t.j. užívaním predmetu nájmu v rozpore s dohodnutým alebo obvyklým spôsobom užívania) zodpovedá nájomca i za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup.

IV.
Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je 30,- EUR (slovom: tridsať eur). Podkladom pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je evidenčný list nájomcu.

3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť na bankový účet prenajímateľa IBAN: SK 91 7500 0000

0040 2940 3434, vedený v peňažnom ústave: Československá obchodná banka, a.s. v lehote splatnosti do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.

4. Nájomca 10 dní pred vznikom nájmu je povinný oznámiť prenajímateľovi príslušníkov v domácnosti, ktorí budú s ním v prenajatom byte bývať.

5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte je nájomca túto skutočnosť povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

6. Ak nájomca nezaplatí riadne nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

7. Preddavky a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov najneskôr do 30 dní od prevzatia vyúčtovania správcu za predchádzajúci rok. Podľa výsledkov vyúčtovania :
   a) preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľa,
   b) nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľa.

V.
Zánik nájmu

1. Nájom bytu zanikne:
   a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
   b) písomnou dohodou zmluvných strán,
   c) písomnou výpoveďou.

2. Po uplynutí dojednanej doby nájmu, môže byť s nájomcom uzatvorená zmluva na ďalšie obdobie, ak nájomca naďalej spĺňa kritéria na uzatvorenie zmluvy v zmysle § 8 ods. 9 Zásad.

3. Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu.

4. Nájomca môže nájom bytu vypovedať bez uvedenia dôvodu. Prenajímateľ nájom bytu môže vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1, písm. a) až g) Občianskeho zákonníka.

5. Ak bola daná výpoveď, nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď. V prípade stanovenom v zákone, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

6. Dňom skončenia nájmu nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, s ktorými sa byt uvedie do predmetného stavu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol. V protokole sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia, ako i stav meradiel.

7. Po skončení nájmu uplynutím dojednanej doby nájmu, alebo pokiaľ nájomca nezaplatí nájomné za byt za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo bude vypovedaná nájomná zmluva z dôvodov uvedených v § 711 ods.1, písm. c/, d/ a g/ Občianskeho zákonníka, nemá

právo na žiadnu bytovú náhradu.

VI.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa uzatvára v súlade s § 8 Zásad a na základe súhlasu mesta Komárna k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu 45200/21602/RNB/2023 zo dňa 11. mája 2023.

2. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou bližšie upravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. Zmluva nadobúda platnosť podpísaním obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

4. Nájomca súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov pre potreby tejto zmluvy a za účelom ich spracovania v informačných systémoch prenajímateľa ako aj oprávneného zverejňovania údajov v súlade s platnou právnou úpravou. Nájomca udeľuje súhlas na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov z nej vyplývajúcich nájomca môže svoj súhlas kedykoľvek odvolať písomným oznámením prenajímateľovi.

5. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých pre prenajímateľa sú určené dva rovnopisy a pre nájomcu jeden rovnopis zmluvy.

6. Zmluva bola vyhotovená Mestským úradom Komárno, Majetkovo-právnym odborom, na Referáte nájomných bytov pod číslom 45202/21602/RNB/2023.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si pred jej podpisom prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.

Komárno dňa 12. 05. 2023

Prenajímateľ:

Mesto Komárno, zastúpené

Mgr. Béla Keszegh, primátorom mesta

MESTO KOMÁRNO 3

.....

Komárno dňa 17. 05. 2023

Nájomca:

Tibor Zajos

.....