

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: **Rudolf Pacalaj**
Rodné priezvisko: Pacalaj
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvalý pobyt: , 945 01 Komárno

(ďalej ako „nájomca“)

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom garsónky - bytu číslo 29 na 3. poschodí obytného domu nachádzajúceho sa v meste Komárno na Ul. roľníckej školy, orientačné číslo 49 a vedeného v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Komárno odbor katastrálny na liste vlastníctva č. 6434 pre k.ú. Komárno, súp. číslo 873.
2. Prenajímateľ prenecháva na základe tejto zmluvy nájomcovi do užívania byt uvedený v bode 1. tohto článku. Byt tvoriaci predmet nájmu je v rozlohe 27,50 m² a pozostáva z 1 izby a z týchto ďalších miestností: kuchyňa, kúpeľňa s WC, predsieň.
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 vypratáním, a to formou notárskej zápisnice, ktorá bude slúžiť ako exekučný titul v prípade, ak po skončení nájmu nedôjde k vyprataniu 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 dňom **01.03.2024 na dobu určitú 3 (tri) roky.**
Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu ku dňu podpisu tejto zmluvy, kde sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia, ako i stav meradiel vody. Ku dňu odovzdania predmetu nájmu odovzdá prenájomcať nájomcovi 1 ks kľúčov od predmetu nájmu. Ich prevzatie potvrdí nájomca v protokole o odovzdaní bytu.

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. (vid'. príloha č. 1)
4. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu, má prenájomcať 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 prenájomcať právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenájomcaťovi potrebu opráv v byte, ktoré má znášať prenájomcať 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 prenájomcaťa. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade ak dôjde k zmene okolností rozhodných pre stanovenie výšky nájomného, oznámi tieto skutočnosti bezodkladne prenájomcaťovi. 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 prenájomcaťa a to ani na svoje náklady. Stavebné úpravy a podstatnú zmenu v byte vykonanú so súhlasom prenájomcaťa je možné vykonať len na vlastné náklady, za ktoré nie je možné vyžadovať refundáciu ani pri výmene resp. odovzdaní bytu či už od prenájomcaťa a ani od nasledujúceho nájomcu. Ak nájomca vykoná zmeny v byte so súhlasom prenájomcaťa, pri skončení nájmu nájomca nie je oprávnený odstrániť vykonané zmeny bez písomného súhlasu prenájomcaťa.

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 povinností 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 55,83 EUR (slovom: päťdesiatpäť eur a osemdesiattri centov). 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 najneskôr posledný deň bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa IBAN: SK 91 7500 0000 0040 2940 3434, vedený

v peňažnom ústave: Československá obchodná banka, a.s.

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.

Finančná zábezpeka

1. V zmysle § 8 ods. 4 Zásad na zabezpečenie prenajímateľa pred neplatením nájomného, neplatením dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a poškodením nájomného bytu nájomca musí zaplatiť na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku pred podpísaním nájomnej zmluvy.
2. Dňa 20.02.2024 nájomcom bola zložená finančná zábezpeka vo výške 6-mesačného nájomného, t.j. suma vo výške 334,98 EUR (slovom: tristotridsaťštyri eurá a deväťdesiatosem centov) na účet prenajímateľa číslo: 4029403258/7500, IBAN: SK90 7500 0000 0040 2940 3258, vedený v peňažnom ústave: ČSOB, a.s.
3. Finančná zábezpeka uhradená nájomcom podľa ods. 2 tohto článku Zmluvy prenajímateľ vráti nájomcovi pri ukončení nájomného vzťahu, za predpokladu, že nájomca odovzdá byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a že budú vyrovnané všetky platby nájomného a prípadný nedoplatok za služby spojené s užívaním bytu. V prípade, ak nebudú vyrovnané všetky platby nájomného a prípadný nedoplatok za služby spojené s užívaním bytu, prípadne ak bude byt alebo zariadenie bytu poškodené nájomcom, prenajímateľ môže finančnú zábezpeku použiť na vyrovnanie nedoplatkov nájomného, na vyrovnanie prípadného nedoplatku za služby spojené s užívaním bytu a môže z finančnej zábezpeky v prípade poškodenia bytu alebo vecí v byte nájomcom uhradiť finančnú náhradu takého poškodenia na základe predložených účtov o oprave alebo nadobúdacej cene konkrétnej poškodenej veci. Po úhrade vzniknutých nákladov podľa predchádzajúcej vety vráti prenajímateľ zvyšnú časť finančnej zábezpeky nájomcovi do 30 dní od ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že ak čiastka nutná k úhrade nákladov, resp. vzniknutých škôd presiahne výšku finančnej zábezpeky, nedoplatok uhradí prenajímateľovi a to najneskôr do 30 dní od písomného oznámenia o tomto nedoplatku. V prípade bežnej amortizácie bytu, jeho vybavenia a zariadenia a za predpokladu, že nájomca bude mať uhradené všetky splátky nájomného a prípadný nedoplatok za služby spojené s užívaním bytu, prenajímateľ je povinný vrátiť finančnú zábezpeku v plnej výške nájomcovi do 30 dní od ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy.

VI. 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. Prenajíateľ 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 lehota, ktorá trvá šesť mesiacov.
6. Dňom skončenia nájmu nájomca je povinný odovzdať prenajíateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade nájomca je povinný uhradiť prenajíateľovi 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.

VII. 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 6470/2678/RNB/2024 zo dňa 26. februára 2024.
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 prenajíateľom 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 6471/2678/RNB/2024.
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 26. 02. 2024

Prenajímateľ:

Mesto Komárno, zastúpené

Mgr. Béla Keszegh, primátorom mesta



.....

Komárno dňa 28. 02. 2024

Nájomca:

Rudolf Pacalaj

.....