

ZMLUVA
o nájme bytu č. NBY_033/2023

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

I.

Prenajíateľ: Mesto HURBANOVO

Zastúpené: Mgr. Petrom Závodským – primátorom mesta
So sídlom: Komárňanská 91, 947 01 Hurbanovo
IČO: 00306452

Nájomca: R. Tóthová

ul. Á. Fesztyho č. 27

II.

Predmetom tejto zmluvy je byt vo vlastníctve mesta Hurbanovo, ktorý sa nachádza na ul. Á. Fesztyho 27, 947 01 Hurbanovo, byt č. 3, 1. poschodie a pozostáva z: **3 izby, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, komora**

III.

Prenajíateľ sa zaväzuje:

- odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plné a nerušené užívanie bytu.
- poskytovať služby umožňujúce riadne užívanie bytu a to:
- periodické revízie, dodávku studenej vody, osvetlenie spoločných priestorov, odvedenie dažďovej vody

IV.

Nájomca sa zaväzuje:

- užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, riadne platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu
- podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv
- na svoje vlastné náklady zabezpečovať opravy a údržbu bytu
- podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení domu. Za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov zodpovedajú nájomníci domu /vchodu/ v rovnakom pomere medzi sebou navzájom s výnimkou prípadov v ktorých sa preukáže jej zavinenie treťou osobou
- oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte ku ktorým sa zaviazal prenajímateľ v tejto zmluve a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia
- nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa: v prípade súhlasu prenajímateľa k takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonať na vlastné náklady
- neposkytnúť byt, ani jeho časť do ďalšieho nájmu, resp. podnájmu inej osobe, resp. iným osobám, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- v prípade, že nájomca /spoločný nájomca/ neuhradí nájomné a za služby poskytované s užívaním bytu, za dobu dlhšiu ako tri kalendárne mesiace, berie na vedomie, že táto nájomná zmluva stráca platnosť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po nezaplatení úhrady za tretí mesiac. Zároveň sa nájomca zaväzuje, že v takomto prípade byt do piatich dní od neplatnosti nájomnej zmluvy uvoľní a odovzdá prenajímateľovi. Týmto prehlasuje, že v dôsledku uvedeného nebude požadovať poskytnutie náhradného bytu, resp. ubytovania. Taktiež berie nájomca na vedomie, že v prípade, že sa z bytu v uvedenej lehote nevysťahuje a tento neodovzdá, prenajímateľ prikróčí k zapečateniu bytu.
- nájomca ďalej súhlasí s tým, aby prenajímateľ uskutočňoval zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom vyúčtovacom období zistí, že doterajšia výška záloh nebude postačovať na krytie nákladov na výrobu tepla a pre obstaranie služieb spojených s užívaním bytu
- ďalej sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknuté a vyúčtované náklady, ktoré mu vzniknú v prípade pri realizácii opráv v byte, o ktoré nájomca požiadal a pre ktorých vykonanie prenajímateľovi nezabezpečil potrebnú súčinnosť
- nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch a obhliadku príslušenstva bytu, ako sú plynové a elektrické spotrebiče, sekundárna sieť, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodných rozvodov a pod., za ktorými účelmi sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť včasný prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok poruší, je si vedomý zodpovednosti za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vznikla
- nájomca je povinný vykonať úpravu bytu pri nastáňovaní tak, aby bol byt vhodný na užívanie a bývanie a to z vlastných finančných prostriedkov, s tým, že v prípade ukončenia tejto nájomnej zmluvy nebude žiadať preplácanie týchto zainvestovaných finančných prostriedkov.

V.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Ak prenájomca vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Ak prenájomca vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.

VI.

Nájomca sa zaväzuje prenájomcaovi za užívanie bytu platiť nájomné spolu s úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu. Nájomné, vrátane záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesiac vopred.

VII.

Výška úhrady za nájom a zálohy na plnenia poskytované s užívaním predmetného bytu je mesačne:

1. výška základného nájomného:	127,76 €
2. záloha na vodné a stočné:	20,00 €
3. osvetlenie:	2,00 €
4. GO fond bývania	17,00 €

Výška nájomného a úhrady záloh na služby s ním spojené
mesačne **spolu**

166,76 €

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenájomcaovi aj náklady za spotrebu vody, TUV a tepla vykázané odpočtom objektového merania nad rámec údajov vykázaných odpočtom bytového merania a to v rozsahu podielu nákladov pripadajúcich na základe ročného vyúčtovania na ním užívaný byt.

Nájomca súhlasí s tým, aby prenájomca preplatok z vyúčtovania záloh na nájomnom a za úhradu služieb za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie vypočítaných z dlhu na predpise záloh aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenájomca uhradená. V prípade preplatku na úhradách za uvedené služby zisteného pri vyúčtovaní za užívanie bytu v súlade s výsledkami objektového merania prenájomca nájomcovi tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní od vyúčtovania.

VIII.

Forma úhrady predpísaných mesačných platieb za užívanie bytu:

- inkasnou službou Slovenskej pošty a.s.

IX.

Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu a zároveň súhlasí s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od 1. dňa nasledujúceho mesiaca.

Rovnako sa bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrady nájomného a služieb s ním spojených na základe zmien právnych predpisov.

X.

Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo dome závalu, ktorá podstatne, alebo po dlhšiu dobu zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali služby spojené s užívaním bytu, alebo sa poskytovali vadne a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.

Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za služby poskytované s užívaním bytu aj v prípadoch, ak ich prenajímateľ neposkytuje riadne a včas.

XI.

Výpočet nájomného, zaradenie bytu do kategórie, príslušné sadzby výšky nájomného a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, zvýšenia resp. zníženie nájomného podľa kvality bytu a veľkosti podlahovej plochy obytných miestností upravujú osobitné platné právne predpisy.

XII.

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú, od 20. 9. 2023 do 19. 9. 2024.**

XIII.

Táto zmluva môže zaniknúť písomnou dohodou jej účastníkov, podľa ustanovení Obč. zákonníka.

XIV.

Výpoveďou môže ukončiť nájom ktorýkoľvek z účastníkov s trojmesačnou výpovednou lehotou tak, aby lehota uplynula v posledný deň kalendárneho mesiaca. Táto lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi. Ak výpovedná lehota nie je vo výpovedi uvedená, skončí sa nájom bytu posledným dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla k druhému účastníkovi. Výpoveď musí mať písomnú formu.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, okrem prípadov v zákone uvedených aj z dôvodu:

- ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho spoločnej domácnosti / alebo ten, kto so súhlasom nájomcu sa nachádza v byte /, 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 dobré mravy v dome.
- ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 /tri/

mesiace alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

XV.

Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 1 mesiaca odo dňa podpísania tejto nájomnej zmluvy zaplatiť zábezpeku vo výške 3-mesačného nájomného, t. j. celkom 383,28 €.

XVI.

V dôsledku zániku nájomného vzťahu k predmetnému bytu sa nájomca zaväzuje do 3 dní po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave spôsobilom pre ďalšie užívanie, resp. v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ktorý zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o prevzatí a odovzdaní bytu.

XVII.

Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom podpísania oboma účastníkmi zmluvy.

Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z toho dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Hurbanove, dňa 18. 9. 2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Peter Závodský
primátor mesta Hurbanovo

R. Tóthová