Nájomná zmluva č. 104/2020

uzatvorená v zmysle ust. § 685 a násl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „Občiansky zákonník")

Evidenčné číslo Prenajímateľa: 376/2020

čl. I.
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Mesto Šaľa**
Sídlo: Námestie Svätej Trojice 7, 927 15 Šaľa
Zastúpený : Mgr. Jozef Belický, primátor mesta
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.,
IBAN: SK 8209000000005124306282
IČO: 00 306 185
DIČ: 2021024049
BIC: GIBASKBX
/ďalej len „Prenajímateľ"/

2. Nájomca: **Michal Čáni**
Trvale bytom:
Narodený:
Rodné číslo:

a manželka: **Ivana Čániová, rod.:**
Trvale bytom:
Narodená:
Rodné číslo:
/ďalej len „Nájomcovia"/

/Obidvaja účastníci zmluvy v ďalšom texte zmluvy spoločne aj ako „Zmluvné strany"/

čl. II.
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to: bytový dom s. č. 2112/93 postavený na prac. č. 1038/43 nachádzajúci sa na ul. Hlavnej v Šali vedený katastrálnym odborom Okresného úradu v Šali pre obec a katastrálne územie Šaľa v registri C KN na LV. č.1.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na základe žiadosti Nájomcov o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme v súlade s ustanovením bodu 3 článku VIII. Osobitné dojednania Nájomnej zmluvy č. 69/2019 zo dňa 16.9.2019.

čl. III.
Predmet nájmu

1. Touto nájomnou Zmluvou (ďalej len „Zmluva“) prenecháva Prenajímateľ Nájomcom do užívania:
   1.1. byt č. 32, s celkovou podlahovou plochou 75,40 m^2, pozostávajúceho z predsiene, 3 obytných miestností: spálne, obývačky a detskej izby, kuchyne, WC a kúpeľne, (ďalej len „Byt“), nachádzajúceho sa na III. poschodí bytového domu na ulici Hlavnej, v Šali, vo vchode č.97, súpisné číslo 2112 (ďalej len „Bytový dom“), postaveného na pozemku registra CKN parcelné č. 1038/43 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 663 m2 (ďalej len „Pozemok“) evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu v Šali, pre katastrálne územie a obec Šaľa na liste vlastníctva č. 1.

   (ďalej v texte aj ako **„Predmet nájmu“).**
2. Popis a rozloha Bytu
   2.1 Byt sa nachádza na III. poschodí. Ide o trojizbový Byt s príslušenstvom. Príslušenstvo Bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC.
   2.2 Súčasťou Bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariaďovacie predmety.
   2.3 Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva je 75,40 m2.
   2.4 Vlastníctvo Bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené jeho vstupnými dverami do Bytu a do príslušenstva umiestneného mimo Bytu vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi vody a elektrickými poistkami pre Byt.
3. Popis spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu
   3.1 Spoločnými časťami Bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti Bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
   3.2 Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky, iné spoločné priestory.
4. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu Nájomcom v stave spôsobilom užívania na základe „Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu“, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.
5. Prenajímateľ prenecháva Nájomcom do nájmu predmet nájmu výlučne na bývanie, Nájomcovia nie sú oprávnení užívať predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
6. Nájomcovia preberajú byt vymedzený v bode 1. až 3. tohto článku spolu s protokolmi o jeho stave a vyhlasujú, že sú oboznámení s jeho technickým stavom, ktorý zodpovedá dohodnutému účelu nájmu vymedzenému v bode 5. tohto článku.
7. Dňom účinnosti Nájomnej zmluvy vzniká Nájomcom povinnosť platiť Prenajímateľovi Nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytovaných s užívaním bytu.

čl. IV.
Doba nájmu

1. Užívanie Nájomného bytu začína dňom 1.10.2020.
2. Táto Zmluva sa v zmysle VZN č. 9/2015 v platnom znení uzatvára na dobu určitú do 30.9.2021.

čl. V.
Výška, splatnosť a spôsob platenia Nájomného a úhrad za plnenia poskytovaných s užívaním bytu

1. Prenajímateľ a Nájomcovia sa dohodli na tom, že výška a platenie Nájomného spolu s úhradou za plnenia poskytovaných s užívaním bytu sa uskutoční, tak ako je nižšie uvedené v tomto článku Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli na Nájomnom v sume: **162,68 EUR** (slovom: jednostošesťdesiatdva eur a šesťdesiatosem centov).
3. Nájomcovia sa zaväzujú hradiť všetky náklady spojené s užívaním predmetu nájmu, najmä sú povinní zaplatiť všetky úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu na základe evidenčného listu pre výpočet mesačnej úhrady za byt vyhotoveného prenajímateľom pre príslušný kalendárny mesiac/rok.
4. Podrobný rozpis Nájomného a úhrad za plnenia poskytovaných s užívaním bytu je prílohou č. 3 Nájomnej zmluvy.
5. Výška Nájomného bude každoročne upravovaná na základe vyúčtovania služieb spojených s nájmom bytu.
6. Zmluvné strany sa nepochybne dohodli na celkovej výške mesačnej úhrady Nájomného spolu s úhradou za plnenia poskytovaných s užívaním bytu (ďalej len „Nájomné“) v sume: **284,24 EUR** (slovom: dvestoosemdesiatštyri eur a dvadsaťštyri centov).
7. Nájomné vrátane záloh úhrad za plnenia poskytovaných s užívaním bytu Nájomcovia uhradia mesačne vždy do 25. dňa mesiac pozadu.
8. Ak Nájomcovia nezaplatia mesačné nájomné alebo úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu do 5 dní po lehote splatnosti, sú povinní zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. Nájomcovia berú na vedomie, že Prenajímateľ je oprávnený zmeniť spôsob výpočtu nájomného, výšku úhrady za plnenia poskytovaných s užívaním bytu, spôsob ich platenia, jednostranne zvýšiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu na základe osobitných predpisov alebo rozhodnutia mestského zastupiteľstva.
9. Nájomcovia sú povinní do jedného mesiaca oznámiť Prenajímateľovi zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie Nájomného a zálohových platieb za plnenia poskytovaných s užívaním bytu a zároveň súhlasia 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.

10. Platba Nájomného vrátane platieb za plnenia poskytnutých s užívaním bytu a ostatných prípadných platieb sa realizuje inkasom cez inkasné stredisko. Úhrada je možná i zložienkou alebo prevodom z účtu Nájomcu na IBAN: SK80 7500 0000 0040 2570 5507 vedený v ČSOB Šaľa.
11. Nájomcovia súhlasia s tým, aby Prenajímateľ prípadný preplatok z vyúčtovania záloh na Nájomnom a za úhradu služieb za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči Nájomcom z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie so zaplatením Nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu aj v prípade, že dlžná istina bola už Nájomcami v prospech Prenajímateľa uhradená. V prípade preplatku na úhradách za uvedené služby zisteného pri vyúčtovaní za užívanie bytu v súlade s výsledkami objektového merania Prenajímateľ Nájomcom tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní od vyúčtovania.

čl. VI.
Depozit

1. Nájomcovia sú povinní najneskôr pri podpise Zmluvy zložiť na účet Prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto Zmluvy depozit vo výške 6 mesačného Nájomného. Depozit nie je príjmom Prenajímateľa z prenájmu.
2. Depozit môže Prenajímateľ využiť výlučne na účel uvedený v tejto Zmluve a na :
   a. vykrytie vzniknutých škôd na vybavení bytu, ktoré vznikli v byte počas trvania nájmu a Nájomcovia ich neuhradili po výzve Prenajímateľa dobrovoľne v lehote 10 dní od doručenia písomnej výzvy, alebo
   b. na zaplatenie dlžného Nájomného vrátane úrokov z omeškania a zmluvných pokút, alebo úhrad s nájmom spojených, resp. nedoplatku za ročné vyúčtovanie nákladov súvisiacich s užívaním bytu za čas trvania nájmu, ak nedôjde k dobrovoľnej úhrade zo strany Nájomcov
   c. na úhradu nákladov spojených s vymáhaním pohľadávok na nájomnom. Pri súbehu viacerých nárokov sa prednostne uhrádzajú zmluvné pokuty, následne úroky z omeškania a dlžné Nájomné, potom vzniknuté škody a následne ďalšie nároky.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť depozit v plnej výške, alebo jeho nepoužitú časť do 30 dní od skončenia mesiaca, v ktorom bol nájom ukončený, resp. odovzdaný byt na účet Nájomcov uvedený v čl. I bod 2 tejto Zmluvy. Nájomcovia nemajú právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

čl. VII.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomcovia sa zaväzujú:
   a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu v súlade s domovým poriadkom riadne platiť Prenajímateľovi Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,

b) podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným Nájomníkom nerušený výkon ich práv,
c) na svoje vlastné náklady zabezpečovať opravy a údržbu bytu, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečia sami a na vlastné náklady,
d) vady a poškodenia, ktoré Nájomcovia spôsobia sami alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstránia bez zbytočného odkladu a navrátia do pôvodného stavu na vlastné náklady. Ak by Nájomcovia tieto vady neodstránili, je oprávnený po predchádzajúcom upozornení tieto vady odstrániť Prenajímateľ a požadovať od Nájomcov náhradu vynaložených nákladov a prác.
e) nebudú rušiť v užívaní bytov nad mieru primeranú pomerom ostatných Nájomníkov a vlastníkov bytov v bytovom dome, najmä hlukom, pachom, odpadmi a podobne,
f) budú spolupracovať na upratovaní spoločných priestorov podľa domového poriadku
g) 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 zavinenie treťou osobou,
h) písomne oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte ku ktorým sa zaviazal Prenajímateľ v tejto Zmluve a umožniť Prenajímateľovi ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne Prenajímateľovi,
i) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu Prenajímateľa: v prípade písomného súhlasu Prenajímateľa k takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonať na vlastné náklady, v prípade investícií do prenajatého bytu nevzniká Nájomcom právo na náhradu vynaložených nákladov a ani právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, pokiaľ s tým Prenajímateľ nevysloví výslovný súhlas,
j) Nájomcovia ďalej súhlasia s tým, aby Prenajímateľ jednostranne uskutočňoval zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované plnenia 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,
k) uhradiť Prenajímateľovi vzniknuté a vyúčtované náklady, ktoré mu vzniknú v prípade pri realizácii opráv v byte, o ktoré Nájomcovia požiadali a pre ktorých vykonanie Prenajímateľovi nezabezpečil potrebnú súčinnosť,
l) umožniť Prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomerov a obhliadku príslušenstva bytu, ako sú 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. Za nedodržanie tejto povinnosti sa považuje aj nemožnosť nakontaktovať sa na Nájomcov za účelom dojednania termínu vstupu. V prípade, že tento záväzok poruší, sú si vedomí zodpovednosti za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vznikla,

m) znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo vykonanie ktorých zabezpečuje Prenajímateľ,

n) Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať predmet nájmu vymedzený v Článku III. Zmluvy do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,

o) dňom ukončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi byt v takom stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade sú povinní uhradiť Prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, s ktorými sa byt uvedie do stavu užívania schopnom ako ho Nájomcovia prevzali,

p) pri užívaní bytu dodržiavať príslušné platné právne predpisy

q) držať a chovať zvieratá je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa a to len s dodržaním hygienických štandardov.

2. Nájomcovia sú oprávnení :

a) užívať byt odo dňa odovzdania bytu a nebyť v užívaní bytu rušený nad mieru primeranú pomerom,

b) užívať okrem bytu aj spoločné priestory a zariadenia domu predpísaným spôsobom.

3. Nájomcovia sa výslovne zaväzujú do 30 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy prihlásiť sa na trvalý pobyt v predmete nájmu.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje:

a) protokolárne odovzdať predmet nájmu, špecifikovaný v čl. III. Zmluvy a evidenčnom liste Nájomného a úhrad za plnenia poskytovaných s užívaním bytu, v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie Nájomcom bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy,

b) zabezpečiť Nájomcom nerušené užívanie predmetu nájmu,

c) zabezpečovať Nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu,

d) riadne a včas sa postarať o odstránenie závad, ktoré bránia v riadnom užívaní predmetu nájmu, alebo ktoré toto právo podstatne zhoršujú (za podmienky, že za závady zodpovedá Prenajímateľ), ak tak Prenajímateľ neurobí majú Nájomcovia právo po predchádzajúcom upozornení Prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoje náklady a požadovať od Prenajímateľa úhradu účelne vynaložených nákladov, a to do 6 mesiacov od odstránenia závady – inak toto právo zaniká,

e) riadne a včas poskytovať Nájomcom plnenia a služby spojené s užívaním predmetu nájmu,

f) vyúčtovať zálohové platené platby za plnenie a služby spojené s nájmom najneskôr s vyúčtovaním zálohových platieb za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,

g) pri podpise tejto Zmluvy odovzdať Nájomcom kópiu energetického certifikátu,

h) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy predmetu nájmu a iné podstatné zmeny v predmete nájmu iba so súhlasom Nájomcov. Ak Prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú Nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov tých opráv a údržby predmetu nájmu, o ktorých vykonanie sa Nájomcovia nepostarali včas.

5. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu predmetu nájmu podľa svojej úvahy počas doby trvania Nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy.
6. V prípade, ak Nájomcovia porušia záväzky uvedené v tomto článku Prenajímateľ je oprávnený /aj kumulatívne/:
   a) Požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 100.- EUR, za každé jedno porušenie povinností, pričom nároky na náhradu škody nie sú dojednaním o zmluvnej pokute dotknuté,
   b) Požadovať navrátenie do pôvodného stavu /restitutio in integrum/ na náklady Nájomcov bez zbytočného odkladu.

čl. VIII.
Osobitné dojednania

1. Predmet nájmu alebo jeho časť možno prenechať do podnájmu len vo výnimočných prípadoch hodných osobitného zreteľa a po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa na základe odporučenia komisie MsZ a súčasne na predmete nájmu nesmú viaznuť žiadne nedoplatky.
2. Na vzájomnú výmenu predmetu nájmu a použitie predmetu nájmu alebo jeho časti na iné účely ako bývanie je potrebný súhlas Prenajímateľa a predchádzajúce odporučenie komisie MsZ. Súhlas na vzájomnú výmenu predmetu nájmu udeľuje písomne primátor mesta.
3. Prenajímateľ môže opakovane uzatvoriť s nájomcami Zmluvu o nájme bytu, resp. predĺžiť Zmluvu o nájme, pokiaľ sú dodržané podmienky uvedené v tejto Nájomnej zmluve (najmä plnenie povinnosti na úhradu Nájomného a služieb spojených s nájmom bytu, poplatku z omeškania ap.) a v príslušných právnych predpisoch a platných VZN.
4. Prenajímateľ súhlasí s prihlásením Nájomcov a so súhlasom Nájomcov aj členov spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v predmete nájmu v súlade so zákonom č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov SR v znení neskorších právnych predpisov.
5. Prenajímateľ má právo zrušiť trvalý pobyt Nájomcom a členom spoločnej domácnosti v súlade s ust. § 7 ods. 1 zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov SR v znení neskorších právnych predpisov.
6. V prílohe č. 1 Nájomnej zmluvy /evidenčnom liste/ je uvedený počet osôb žijúcich s Nájomcami v spoločnej domácnosti a ich vzťah k Nájomcom v čase uzatvorenia tejto Nájomnej zmluvy.
7. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 6 tohto článku, Nájomcovia túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámia Prenajímateľovi prostredníctvom správcu. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad /rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list/, potvrdenie o odhlásení z doteraz užívaného predmetu nájmu od jeho správcu, prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť.
8. Pri znížení počtu osôb žijúcich s Nájomcami v spoločnej domácnosti trvajúcom dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak Nájomcovia nebudú môcť sami predmet nájmu po rovnakú dobu užívať /dlhodobý pobyt v zdravotníckom

zariadení, dlhodobé liečenie, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody/ sú túto skutočnosť povinní písomne najneskôr do 30 dní od jej vzniku oznámiť Prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku 7 tohto článku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude Prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v predmete nájmu alebo dočasnú nemožnosť užívania predmetu nájmu Nájomcom prihliadať.

9. Nájomcovia berú na vedomie, že Prenajímateľ a jeho sprostredkovatelia spracúvajú v zmysle nariadenia Európskeho parlamentu a rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) osobné údaje Nájomcov v rozsahu stanovenom v tejto Zmluve v rámci činností spojených so správou vlastného majetku Prenajímateľa, po dobu nevyhnutne potrebnú na zabezpečenie práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvného vzťahu založeného na základe tejto Zmluvy a následne na účely archivácie po dobu trvania archivačnej doby v súlade so zákonom č. 395/2002 Z.z. o archívoch a registratúrach a o doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Spracúvanie osobných údajov Nájomcov je v súlade s čl. 6. ods. 1 písm. b) všeobecného nariadenia o ochrane údajov potrebné na plnenie tejto Zmluvy. Nájomcovia zároveň vyhlasujú, že za účelom uzavretia tejto Zmluvy pri poskytnutí osobných údajov Prenajímateľovi boli dostatočne informovaní o svojich právach vyplývajúcich zo spracúvania ich osobných údajov, o povinnosti osobné údaje poskytnúť v súvislosti so zákonnými alebo zmluvnými požiadavkami, ako aj o ďalších relevantných skutočnostiach obsiahnutých v dokumente „Podmienky ochrany súkromia“, s ktorého obsahom sa Nájomcovia pred podpísaním tejto Zmluvy oboznámili. Nájomcovia berú na vedomie že informácie o spracovávaní osobných údajov sú dostupné na webovom sídle Prenajímateľa: www.sala.sk.

čl. IX.
Ukončenie a zánik nájmu

1. Nájom končí:
   a) uplynutím doby u Zmlúv uzavretých na dobu určitú alebo
   b) písomnou dohodou Prenajímateľa a Nájomcov alebo
   c) písomnou výpoveďou v ostatných prípadoch alebo
   d) odstúpením od Zmluvy
2. Nájomcovia môžu vypovedať Zmluvu bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná (3) a platí pre obidve Zmluvné strany. Táto lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená druhému účastníkovi. Výpoveď musí mať písomnú formu.
4. Odstúpiť od Zmluvy je oprávnený Prenajímateľ v prípade, ak ho Nájomcovia bezodkladne neinformujú o nadobudnutí vlastníctva alebo spoluvlastníctva k bytu alebo domu v podiele minimálne jednej polovice, a nájomný byt v lehote do 30 dní od vzniku tejto právnej skutočnosti neodovzdajú Prenajímateľovi podľa ustan. § 5 ods. 2

Všeobecne záväzného nariadenia mesta Šaľa č. 9/2015 v platnom znení. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia Nájomcom.

5. Prenajímateľ môže vypovedať Zmluvu podľa § 711 písm. a/ až g/ Občianskeho zákonníka. Nájomcovia sú povinní vypratať predmet nájmu do 3 dní po uplynutí výpovednej lehoty.
6. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas ktorýmkoľvek spôsobom uvedeným v čl. IX bod. 1 tejto Zmluvy, nemajú Nájomcovia právo na bytovú náhradu.
7. Plnenia, ktoré si Zmluvné strany poskytli do dňa zániku Zmluvy si Zmluvné strany nevracajú, sú však povinné si vyrovnať vzájomné pohľadávky a záväzky z toho vyplývajúce, a to najneskôr do 7 dní odo dňa vykonania vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu (t.j. k 31.05. nasledujúceho roka).
8. Nájomcovia sú oprávnení odstúpiť od Zmluvy ak:
   a) Prenajímateľ odovzdal predmet nájmu vymedzený v čl. III. Zmluvy v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie,
   b) Prenajímateľ bráni Nájomcom v nerušenom užívaní predmetu nájmu.

čl. X.
Doručovanie písomností

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučene poštou na adresu uvedenú v čl. I. tejto Zmluvy alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane do podateľne, ak medzi Zmluvnými stranami nebola písomne neskôr oznámená adresa na doručovanie.
2. Pokiaľ si adresát, ktorému je písomnosť určená z akéhokoľvek dôvodu neprevezme/, považuje sa táto za doručenú na 5. deň odo dňa odoslania, aj keď sa adresát o doručení nedozvedel.

čl. XI.
Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch strán, účinnosť nadobúda v zmysle dohody Zmluvných strán v súlade s ustan. § 47a ods.2 zákona č. 40/1964 Zb,. Občiansky zákonník v platnom znení dňom 1.10.2020, po jej zverejnení na webovom sídle mesta Šaľa. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením celého znenia Zmluvy, vrátane so zverejnením a sprístupnením ich osobných údajov v rozsahu mena a priezviska. Povinnosť Zmluvu zverejniť vyplýva z ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
2. K zmene dohodnutých ustanovení tejto Zmluvy môže dôjsť len po vzájomnej dohode Zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, podpísaných štatutárnym orgánom obidvoch Zmluvných strán alebo osobou oprávnenou k tomuto úkonu.
3. Prenajímateľ a Nájomcovia sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa ich identifikačných údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.)

najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Takéto zmeny sa nebudú považovať za zmeny vyžadujúce si uzavretie dodatku k tejto Zmluve.

4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto Zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
5. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých dve (2) vyhotovenia prevezmú Nájomcovia, dve (2) Prenajímateľ a jedno (1) MeT Šaľa, spol. s r. o.
7. Prenajímateľ a Nájomcovia vyhlasujú, že Zmluvu si prečítali, súhlasia a jej obsahom, porozumeli mu, vyhlasujú, že obsahujú ich slobodnú ničím nevynútenú vôľu a na znak súhlasu ju podpisujú.

Prílohy : „Evidenčný list“ – príloha č. 1
„Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“ – príloha č. 2
„Kalkulácia mesačných záloh“ – príloha č. 3

Šaľa, 16. 9. 2020

Šaľa, 18.9.2020

Za Nájomcov :

Za Prenajímateľa:

MESTO ŠAĽA

.....
Michal Čáni a Ivana Čániová

.....
Mgr. Jozef Belický
primátor mesta Šaľa