

# Nájomná zmluva č. 41/2014

Evidenčné číslo prenajímateľa: 336/1014

ktorú v zmysle ust. § 685 a násl. Zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „OZ“) uzavreli

**Prenajímateľ:** Mesto Šaľa  
**so sídlom:** Mestský úrad, Nám. Sv. Trojice 7, 927 00 Šaľa  
**IČO:** 00 306 185  
**DIČ:** 2021024049  
**Zastúpený:** Martinom Alföldim, primátorom mesta  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Ján Farkaš  
**Trvale bytom:**  
**Dát. narodenia:**  
**Rodné číslo:**  
(ďalej len „nájomca“)

a manželka

**Nájomca:** Juliana Farkašová rod.  
**Trvale bytom:**  
**Dát. narodenia:**  
**Rodné číslo:**  
(ďalej len „nájomca“)

## I.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania *jednoizbový byt*, I. kategórie, číslo *bytu 4*, na *prízemí* bytového domu, ktorý sa nachádza v Šali na ulici *Vavra Šrobára 572/9* a nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné.
2. Prenajímaný byt sa skladá z príslušenstva rozpísaného v „Evidenčnom liste nájomného a úhrad plnení a služieb spojených s nájmom bytu“, ktorý je súčasťou tejto zmluvy.
3. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenia a služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom bytu.

4. Prenajímateľ odovzdáva byt nájomcovi v stave spôsobilom užívania na základe „Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu“.
5. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia a služby poskytované a spojené s nájmom bytu.
6. Nájomca sa zaväzuje:
  - a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu v súlade s domovým poriadkom riadne platiť prenájomateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s nájmom 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,
  - d) 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,
  - e) písomne oznámiť bez zbytočného odkladu prenájomateľovi potrebu tých opráv v byte ku ktorým sa zaviazal prenájomateľ v tejto zmluve a umožniť prenájomateľovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia,
  - f) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu prenájomateľa: v prípade písomného súhlasu prenájomateľa k takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonať na vlastné náklady,
  - g) nájomca ďalej súhlasí s tým, aby prenájomateľ jednostranne 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,
  - h) ďalej sa nájomca zaväzuje uhradiť prenájomateľovi vzniknuté a vyúčtované náklady, ktoré mu vzniknú v prípade pri realizácii opráv v byte, o ktoré nájomca požiadal a pre ktorých vykonanie prenájomateľovi nezabezpečil potrebnú súčinnosť,
  - i) nájomca je povinný umožniť prenájomateľovi 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 prenájomateľa zabezpečiť včasný prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok poruší, je si vedomý zodpovednosti za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vznikla,
  - j) znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo vykonanie ktorých zabezpečuje prenájomateľ.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje:
  - a) zabezpečovať nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu,
  - b) riadne a včas sa postarať o odstránenie závad, ktoré bránia v riadnom užívaní bytu, alebo ktoré toto právo podstatne zhoršujú (za podmienky, že za závady zodpovedá prenájomateľ), ak tak prenájomateľ neurobí má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenájomateľa závady odstrániť v nevyhnutne miere na svoje náklady

- a požadovať od prenajímateľa úhradu účelne vynaložených nákladov a to do 6 mesiacov od odstránenia závady – inak toto právo zaniká,
- c) riadne a včas poskytovať nájomcovi plnenia a služby spojené s užívaním bytu,
  - d) vyúčtovať zálohové platené platby za plnenie a služby spojené s nájomom najneskôr s vyúčtovaním zálohových platieb za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
  - e) pri podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi kópiu energetického certifikátu,
  - f) prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ 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.

## II.

### Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného a služieb spojených s nájomom bytu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi za užívanie bytu platiť nájomné spolu s úhradou za plnenia a služby poskytované s užívaním.
2. Výška nájomného a služieb spojených s nájomom bytu bude prílohou nájomnej zmluvy. Výška bude každoročne upravovaná na základe vyúčtovania služieb spojených s nájomom bytu.
3. Výška mesačnej úhrady za užívanie bytu sa stanovuje podľa Opatrenia MF SR . R-11/99 z 21. decembra 1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č.R-1/1996 z 12. marca 1996.
4. Nájomné vrátane záloh úhrad na plnenia a služby poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne pozadu do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.
5. Ak nájomca mešká s platením viac ako 10 dní je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
6. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a zálohových platieb za plnenia a služby súvisiace s nájomom 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.
7. Platba nájomného vrátane platieb za plnenia a služby spojené s nájomom bytu a ost. prípadných platieb sa realizuje inkasom cez inkasné stredisko. Úhrada je možná i zloženkou alebo prevodom z účtu nájomcu na účet č.: 4002152778/7500 vedený v ČSOB Nové Zámky.

8. Nájomca súhlasí 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 nájomcovi 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 nájomcom 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 nájomcovi tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní od vyúčtovania.

### III.

#### Ukončenie a zánik nájmu

1. Nájom zaniká:
  - a) uplynutím doby u zmlúv uzavretých na dobu určitú alebo
  - b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo
  - c) písomnou výpoveďou v ostatných prípadoch.
2. Nájomca môže vypovedať nájom 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 došla druhému účastníkovi. Výpoveď musí mať písomnú formu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa § 711 písm. a/ až g/ Občianskeho zákonníka. Nájomca je povinný vypratať byt do 3 dní po uplynutí výpovednej lehoty.

### IV.

#### Záverečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva sa uzatvára so súhlasom primátora mesta na základe **Rozhodnutia o vzájomnej výmene bytov č. 2783/2014 zo dňa 21.07.2014.**
2. Nájomca je povinný dňom ukončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v takom stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, s ktorými sa byt uvedie do stavu užívania schopnom ako ho nájomca prevzal.
3. Prenajímateľ po ukončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny ani protihodnotu toho čo zlepšilo kvalitu a vybavenie bytu, ak sa prenajímateľ na úhradu týchto nákladov písomne nezaviazal pri udeľovaní súhlasu s ich prevedením.
4. Prenajatý byt alebo jeho časť možno prenechať do podnájmu len s písomným súhlasom primátora mesta.

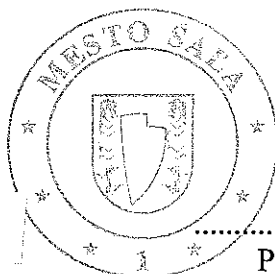
5. Na prípadnú výmenu bytu, zlúčenie alebo rozdelenie bytu a použitie bytu alebo jeho časti na iné účely ako bývanie je taktiež potrebný súhlas primátora mesta.
6. Prílohou zmluvy je „Evidenčný list“ „Kalkulácia mesačných záloh“ a „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“.
7. Táto zmluva sa uzatvára na 1 rok v zmysle VZN č. 4/2012 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Šaľa a bytmi v domoch s opatrovateľskou službou a to **na dobu určitú po dobu platnosti opatrovateľskej služby na jeden rok do 31.7. 2015.**
8. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve (najmä pokiaľ sa to týka jeho povinnosti na úhradu nájomného a služieb spojených s nájmom bytu, poplatku z omeškania) a v príslušných právnych predpisoch.
9. Prenajímateľ súhlasí s prihlásením nájomcu a so súhlasom nájomcu 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.
10. Prenajímateľ súhlasí s prihlásením nájomcu a so súhlasom nájomcu aj členov spoločnej domácnosti na prechodný 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 a to na vymedzenú dobu max. 6 mesiacov.
11. Prenajímateľ má právo zrušiť trvalý pobyt nájomcovi 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.
12. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch strán a stáva sa účinnou nasledujúcim dňom 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.
13. Táto zmluva sa riadi slovenským právnym poriadkom, najmä Občianskym zákonníkom v platnom znení.
14. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie prevezme nájomca, dve prenajímateľ a jedno Bytkomfort, s.r.o.
15. Nájomca podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas prenajímateľovi, resp. osobám zabezpečujúcim bytovú agendu pre prenajímateľa, na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné pre riadnu identifikáciu nájomcu na účely plnenia tejto zmluvy a to počas trvania tejto zmluvy, najneskôr však do lehoty vysporiadania všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy. Po uvedenom období budú osobné údaje nájomcu z informačných systémov prenajímateľa zlikvidované. Nájomca môže odvolať

kedykoľvek svoj udelený súhlas po ukončení platnosti zmluvy a vyrovnaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi resp. osobám zabezpečujúcim bytovú agendu pre prenajímateľa.

Šaľa dňa 28.7.2014

Ján Farkaš

Fa  
Podpis nájomcu



Martin Alföldi  
primátor mesta

[Signature]  
Podpis prenajímateľa

Juliana Farkašová

Fa  
Podpis nájomcu