

Nájomná zmluva 41/2011

Evidenčné číslo prenajímateľa:*440/2011*.....

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: Jozef Dobi
Trvale bytom:
Dát. narodenia:
Rodné číslo:
(ďalej len „nájomca“)

a

Nájomca: Eva Tóthová rod.:
Trvale bytom:
Dát. narodenia:
Rodné číslo:
(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania *garsónku číslo 21* I. kategórie, na *III. poschodí* bytového domu, ktorý sa nachádza v Šali na ulici *Hlavná 2112/95* 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 prenájomcovi 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 prenájomcovi 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 prenájomcovi potrebu tých opráv v byte ku ktorým sa zaviazal prenájomca v tejto zmluve a umožniť prenájomcovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia,
 - f) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu prenájomca: v prípade písomného súhlasu prenájomca k takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonať na vlastné náklady,
 - g) nájomca ďalej súhlasí s tým, aby prenájomca 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 prenájomcovi vzniknuté a vyúčtované náklady, ktoré mu vzniknú v prípade pri realizácii opráv v byte, o ktoré nájomca požiadal a pre ktorých vykonanie prenájomcovi nezabezpečil potrebnú súčinnosť,
 - i) nájomca je povinný umožniť prenájomcovi 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 prenájomca 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 prenájomca.
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 prenájomca), ak tak prenájomca neurobí má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenájomca závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoje náklady a požadovať od prenájomca 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) prenajíateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajíateľ 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. Prenajíateľ 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 prenajíateľovi 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. Nájomné vrátane záloh úhrad na plnenia a služby poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.
4. Ak nájomca mešká s platením viac ako 10 dní je povinný zaplatiť prenajíateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajíateľovi 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.
6. 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.
7. Nájomca súhlasí s tým, aby prenajíateľ prípadný preplatok z vyúčtovania záloh na nájomnom a za úhradu služieb za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojej pohľadávky, najmä ktorú má voči nájomcovi z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškание so zaplacením nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajíateľa 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.

8. Nájomca súhlasí, že v prípade dlžoby na nájomnom, resp. službách spojených s nájomom bytu sa uhradené platby, nájomné a platby služieb spojených s nájomom bytu započítajú na najskôr splatné pohľadávky, ktoré má nájomca voči prenajímateľovi.

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 č. 1613/2011 z 20.9.2011.*
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. Túto zmluvu je možné uzatvoriť na dobu najviac 3 roky v zmysle čl. V. 1a/smernice MVRR SR č. 2/2003.
8. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú do 31. 10. 2014.**
9. 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.
10. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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 211/2000 Z. z o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
15. Táto zmluva sa riadi slovenským právnym poriadkom, najmä Občianskym zákonníkom v platnom znení.
16. Táto zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia prevezmú nájomcovia, dve prenajímateľ a jedno Bytkomfort, s.r.o.
17. 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.

V Šali, dňa: 28. 9. 2011

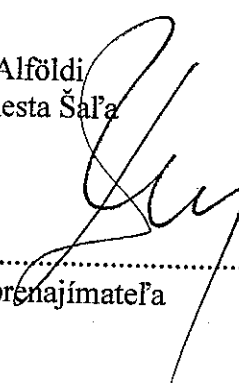
Jozef Dobi



.....
Podpis nájomcu



Martin Alföldi
primátor mesta Šala



.....
Podpis prenajímateľa

Eva Tóthová

.....
Podpis nájomcu