Zmluva o nájme bytu č. 13239/2016

ktorú uzavreli:

prenajímateľ:

Mesto Želiezovce so sídlom ul. SNP č. 2, 937 01 Želiezovce,
zast. primátorom mesta Ing. Ondrejom Juhászom,
IČO: 00 307 696

a

nájomca:

meno a priezvisko : **Mária Borková**
dátum narodenia
adresa trvalého bydliska : Želiezovce

podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

t a k t o :

Článok I.

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať za odplatu nájomcovi do dočasného užívania 3-izbový byt č. 5 vo vchode č. 1 na II. poschodí bytového domu postaveného v Meste Želiezovce v kat. úz. Želiezovce na pare. č. 274/13 pod súp. č. 1589 vo vlastníctve prenajímateľa v celosti.

(2) Opis bytu a opis príslušenstva bytu je uvedený v protokole o prevzatí bytu. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 79,84 m². Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s návodom a obsluhou vecí nachádzajúcich sa v byte.

(3) Byt sa prenajíma na účely bývania nájomcu. Spolu s nájomcom sú oprávnení byt užívať aj dcéra nájomcu Beáta Borková vnuk nájomcu Marcus Ipolyi,. Iné osoby nie sú oprávnené byt užívať, tým nie je dotknuté právo nájomcu prijímať návštevy v trvaní najviac 7 po sebe nasledujúcich kalendárnych dní, najviac 30 dní v kalendárnom roku.

(4) Nájomca bytu má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

(5) Nájomca nesmie zasahovať do plávajúcich podláh, dlažieb, obkladov, nakoľko sa tým môže poškodiť rozvody vody, ústredného kúrenia a elektriny. Nájomca taktiež nemôže zasahovať do okien, vonkajších omietok, napr. vbíjaním klincov alebo použitím skrutiek do okenných krídel alebo rámov pri montáži záclon a závesov. Nájomca nesmie montovať konzoly na vešanie bielizne alebo na osadenie TV, satelitných alebo iných antén a klimatizácií. Nájomca nesmie osádzať individuálne striešky na balkóny, alebo akýmkoľvek zásahom do fasády meniť vzhľad budovy alebo narušiť omietku budovy. Nájomca môže namontovať len vnútorné zvislé žalúzie bez zásahu do rámov okien.

Článok II.

(1) Nájom vzniká od **1.10.2016**.

(2) Zmluva je uzavretá na dobu určitú jeden rok od vzniku nájmu.

(3) Nájomca je povinný byt užívať hospodárne, šetrne a udržiavať ho v súlade s hygienickými normami a zvyklosťami a v súlade s platným domovým poriadkom. Nájomca podpisom zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s domovým poriadkom.

Článok III.

(1) Nájomné je **143,57,- EUR** mesačne. Prenajímateľ DPH neuplatňuje. Nájomné nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním bytu.

(2) Nájomné je splatné mesačne do 20-ho dňa mesiaca.

(3) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť s užívaním bytu nasledovné plnenia:
a) dodávku studenej vody podľa vodomeru namontovaného v byte,
b) kanalizáciu,

c) osvetlenie spoločných priestorov vo výške 1/8-iny z celkových nákladov na osvetlenie v príslušnom vchode.

(4) Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady a nebezpečenstvo:
a) dodávku elektriny podľa elektromeru namontovaného v byte,
b) dodávku plynu podľa plynomeru namontovaného v byte,
c) dodávku teplej vody.

(5) Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu ukončiť zmluvu o dodávke elektrickej energie a plynu s dodávateľmi týchto služieb a umožniť prenajímateľovi uzavrieť nové zmluvy o dodávke elektrickej energie a plynu.

(6) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie
a) spotreby studenej vody ku koncu každého kalendárneho štvrťroka,
b) nákladov na osvetlenie spoločných priestorov najmenej raz za rok.
Vyúčtovanie musí byť predložené za každý vchod ako celok a zároveň rozúčtované na jednotlivé byty. Nájomca je povinný zaplatiť nedoplatok do 7 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca má právo na písomnú reklamáciu vyúčtovania 30 dní odo dňa doručenia. Rozúčtovanie úhrad za služby spojené s bývaním je služba a vybavením reklamácie v tomto prípade je písomné oznámenie o vybavení reklamácie a oprava vyúčtovania, ak bola zistená chyba vo vyúčtovaní (podľa § 2 písm. m) zákona o ochrane spotrebiteľa).

(7) Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu sa platia na účet prenajímateľa č. ú. SK30 0900 0000 0002 2200 0356 v SLSP, pobočka Želiezovce.

Článok IV.

(1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

(2) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca. Drobné opravy bytu sú vymenované v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z.

(3) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi jeden kľúč od vchodových dverí do bytového domu a dva kľúče od bytu. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu vymeniť zámok od vchodových dverí od bytového domu. Po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomca je oprávnený vymeniť zámok od bytu a pôvodný zámok s kľúčmi odovzdať prenajímateľovi do troch dní odo dňa výmeny. Po skončení nájmu nájomca je povinný na vlastné náklady odmontovať vlastný zámok a namontovať pôvodný zámok, ktorý patril k bytu.

Článok V.

Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon práv nájomcu ohrozený, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nájomca musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Článok VI.

(1) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

(2) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nájomca môže byť vymáhaný na svoje náklady.

(3) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykoná také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok VII.

(1) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k bytu za účelom kontroly, či nájomca byt užíva riadnym spôsobom a za účelom odpočítania vodomeru. Prenajímateľ oznámi požadovaný čas prístupu do bytu najmenej jeden deň vopred na vchodových dverách bytového domu.

(2) Prenajatý byt alebo jeho časť možno ďalej prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez

časového určenia len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok VIII.

(1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

(2) V prípade, že nájom bytu bol dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.

(3) V písomnej výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť, a to najmenej tri mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca, ak lehota nie je uvedená, skončí sa nájom bytu posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi.

(4) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

(5) Po skončení nájmu nájomca nemá právo na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

Článok IX.

(1) Po skončení nájmu nájomca je povinný vrátiť byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Po skončení nájmu nájomca je povinný byt odovzdať vymaľovaný bielou farbou. Nájomca je povinný byť vrátiť formou písomného oznámenia o vrátení bytu, inak byt nebude považovaný ako vrátený. O vrátení bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorom uvedení stav bytu.

(2) Ak po skončení nájmu došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu bytu v dôsledku zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k bytu, za náhodu však nezodpovedá. Prenajímateľ sa môže domáhať uvedenej náhrady len do šiestich mesiacov od vrátenia bytu, inak jeho nárok zaniká.

Článok X.

(1) Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume
a) 500,- EUR, ak nájomca, osoby uvedené v článku I. ods. 3 alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup k bytu užívajú byt alebo bytový dom v rozpore s článkom II. ods. 3 zmluvy alebo v rozpore s § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka,
b) 1000,- EUR, ak nájomca prenajme byt alebo časť bytu bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,
c) 0,03% za každý kalendárny deň omeškania z nezaplatenej sumy nájomného alebo z neplatenej sumy úhrad a predĺžavkov spojených s užívaním bytu alebo z nezaplatenej alebo nedoplatenej zábezpeky,
d) 1000,- EUR, ak nájomca ani po písomnej výzve prenajímateľa neumožní kontrolu podľa článku VII. ods. 1 za každý prípad osobitne,
e) 1000,- EUR, ak nájomca vykoná zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,
f) 20,- EUR za každý kalendárny deň omeškania s vyprataním bytu po skončení nájmu, najviac 1000,- EUR.
g) 1000,- EUR, ak nájomca vráti byt v rozpore so zmluvou.

(2) Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil a prenajímateľ sa môže domáhať náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.

(3) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.

Článok XI.

(1) Zmluva bola vyhotovená v 3 rovnopisoch, z toho nájomca obdrží 1 rovnopis.

(2) Dcéra nájomcu Beáta Borková, nar. podpisom na tejto zmluve udeľuje súhlas nájomcovi na uzavretie tejto zmluvy. Nájomca a dcéra nájomcu sú oprávnení a zaviazaní podľa tejto zmluvy voči prenajímateľovi spoločne a nerozdielne. Dcéra nájomcu podpisom tejto zmluvy ako ručiteľ vyhlasuje, že na seba berie voči prenajímateľovi povinnosť uspokojiť všetky peňažné pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy, ak ich neuspokojí nájomca.

(3) Zmluva sa môže zmeniť alebo zrušiť len písomne.

(4) Nájomca berie na vedomie, ak mu vznikol nedoplatok na nájomnom alebo na preddavkoch alebo na vyúčtovaní služieb

spojených s užívaním bytu v posledných dvoch rokoch pred skončením nájmu, nemôže byť s ním predĺžená doba nájmu.

(5) Nájomca a dcéra nájomcu touto zmluvou dávajú súhlas prenajímateľovi na spracovanie svojich osobných údajov uvedených v tejto zmluve a osobných údajov vnuka uvedeného v článku I. ods. 3 na účely plnenia záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy do doby vyrovnania všetkých peňažných a nepeňažných záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a súčasne udeľujú súhlas so zverejnením tejto zmluvy so všetkými osobnými údajmi uvedenými v tejto zmluve.

(6) Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Mesta Želiezovce www.zeliezovce.sk.

(7) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Želiezovce, 28.9.2016

.....
za Mesto Želiezovce
primátor Ing. Ondrej Juhász

.....
nájomca

.....
dcéra nájomcu