

Zmluva o nájme bytu č. 6162/2017

ktorú uzavreli:

prenajímateľ:

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

a

nájomca:

meno a priezvisko : Viera Harbutová
datum narodenia :
adresa trvalého bydliska : Želiezovec

podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

U s t a t o k :

Článok I.

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje preniesť za odplatu nájomcovi do dočasného užívania 2-izbový byt č. 4.9 vo vchode č. 4 na 2 – poschodí bytového domu postaveného v Meste Želiezovec v kat. úz. Želiezovec na parc. č. 274/32 pod súp. č. 1915 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 60,03 m². Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s návodom a obsahom vecí nachádzajúcich sa v byte.

(3) Byt sa prenajíma na účely bývania nájomcu. Spolu s nájomcom je oprávnené byt užívať aj dcéra nájomcu Michaela Šonkoľová, nar. 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 používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca nesmie v spoločných priestoroch umiestňovať a skladovať hmotné veci, najmä bicykle a kočíky.

(5) Nájomca nemôže zasahovať do plávajúcich podláh, dlažieb, obkladov, nakoľko sa tým môžu poškodiť rozvody vody, ústredného kúrenia a elektriny. Nájomca taktiež nemôže zasahovať do okien, vonkajších omietok, napr. vbíjaním klinčov alebo použitím skrutiek do okených krídla 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 akýmkkoľvek 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 1.4.2017.

(2) Zmluva je uzavretá na dobu určitú jeden a pol roka 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 podpísaním zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s domovým poriadkom.

Článok III.

(1) Nájomné je 158,14,- EUR mesačne. Prenajímateľ si DPH neuplatňuje. Nájomné nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním bytu.

(2) Nájomné je splatné mesačne vopred do 15-ho dňa mesiaca za budúci kalendárny mesiac. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatný do 14 dní po uzavretí zmluvy.

(3) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť s užívaním bytu nasledovné plnenia:

- a) dodávku studenej vody podľa vodomera namontovaného v byte,
- b) kanalizáciu,
- c) osvetlenie spoločných priestorov vo výške 1/12-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 teplej vody.

(5) Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu ukončiť zmluvu o dodávke elektrickej energie s dodávateľom tejto služby a umožniť prenájomnateľovi uzavrieť novú zmluvu o dodávke elektrickej energie.

(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 prenájomateľa č. 6. 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 bradí 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 tri 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 prenájomnateľovi 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 prenájomateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závažnú poruchu brániacu riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon práv nájomcu ohrozený, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení prenájomateľa závažnú poruchu odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nájomca musí uplatniť u prenájomateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závažných porúch.

Článok VI.

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

(2) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenájomateľa, a to ani na svoje náklady. Nájomca môže byť vymáňovaný na svoje náklady.

(3) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a ine podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenájomateľ vykoná také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením 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 vodomera. Prenajímateľ oznámi požadovaný čas prístupu do bytu najmenej jeden deň vopred na vhodových dverách bytového domu.

(2) Prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenájomateľa.

Článok VIII.

(1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenájomateľom 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, keď 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 príkladnutím na obvyklé opotrebenie. Po skončení nájmu nájomca je povinný byt odovzdať vymaľovaný bielu farbou. Nájomca je povinný byt vrátiť formou písomného oznámenia o vrátení bytu, inak byt nebude považovaný ako vrátený. O vrátení bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorom uvedú 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 prenájomateľovi 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 prenájme byt alebo časť bytu bez písomného súhlasu prenájomateľa za každý prípad osobitne,

c) 0,03% za každý kalendárny deň omeškania z nezaplátenej sumy nájomného alebo z nezaplatenej sumy úhrad a predávkov spojených s užívaním bytu alebo z nezaplátenej alebo nedoplatenej zábezpeky,

d) 1000,- EUR, ak nájomca ani po písomnej výzve prenájomateľa neumožní kontrolu podľa článku VII. ods. 1 za každý prípad osobitne,

e) 1000,- EUR, ak nájomca vykoná zmeny v byte bez písomného súhlasu prenájomateľa 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 povinností nezavinil a prenájomateľ 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 prenájomateľovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 1 prémie dlžnej sumy, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.

Článok XI.

(1) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zábezpeku na všetky peňažné pohľadávky prenajímateľa, ktoré môžu vzniknúť prenajímateľovi voči nájomcovi podľa tejto zmluvy.

(2) Výška zábezpeky je trojnásobok mesačného nájomného.

(3) Zábezpeka je splatná pri uzavretí zmluvy na účet prenajímateľa č. ú. SK89 5600 0000 0071 2476 1056 v Prima banke, pobočka Želiezovce. Nájomca nie je oprávnený užívať byt pred zaplatením zábezpeky.

(4) Prenajímateľ je povinný vrátiť zábezpeku bezúročne do 14 dní po skončení nájmu a po vyprataní bytu. Prenajímateľ je oprávnený zo zábezpeky jednostranne odpočítať (započítať) splatné peňažné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi odpočítanie (započítanie) zábezpeky. Nájomca je povinný na základe tohto oznámenia zábezpeku doplniť do výšky uvedenej v ods. 2 do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia.

(5) Nájomca nie je oprávnený svoje pohľadávky a práva vyplývajúce z tejto zmluvy postúpiť bez písomného súhlasu prenajímateľa ani po zániku tejto zmluvy.

(6) Nájomca nemôže jednostranne započítať voči prenajímateľovi svoje pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo nadobudnuté pohľadávky bez písomného súhlasu prenajímateľa ani po zániku tejto zmluvy.

Článok XII.

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

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

(3) Nájomca berie na vedomie, ak mu vznikol nedoplatek 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.

(4) Nájomca touto zmluvou dáva súhlas prenajímateľovi na spracovanie svojich osobných údajov uvedených v tejto zmluve a osobných údajov svojho dieťaťa 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 udeľuje súhlas so zverejnením tejto zmluvy so všetkými osobnými údajmi uvedenými v tejto zmluve.

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

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

Želiezovce, 28.03.2017

za Mesto Želiezovce
primátor Ing. Ondrej Juhász

nájomca