

Zmluva o nájme bytu č. 2/2022/SB

uzavretá v zmysle ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Mesto Štúrovo**
so sídlom: Námestie Slobody 1, 943 01 Štúrovo
zastúpený: Ing. Eugen Szabó, primátor
IČO: 00309303
Bankové spojenie, č.úctu: OTP Banka Slovenska, a.s.. 2543180/5200
VÚB a.s., exp. Štúrovo, 21832172/0200

Za ktoré koná na základe

plnomocenstva: Obchodná spoločnosť Enerbyt s.r.o., so sídlom Lipová 1/939, 943 01 Štúrovo,
IČO: 36 753 491, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo: 19627/N, v mene ktorej koná Ing. Juraj Szórád, konateľ s.r.o.
Bankové spojenie, číslo účtu: OTP Banka Slovenska, a.s., 2543180/5200

Spoloční nájomcovia: Marek Pál, nar.
bytom : Kozmonautov 86, 943 01 Štúrovo

a Veronika Pálová,
bytom : Kozmonautov 86, Obid

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu:

I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytu č. B 6, nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu so súpisným číslom 1752, na parcele číslo 3922/117, na ulici Kozmonautov v Štúrove, orientačné číslo 86, evidovaného u Katastrálneho úradu Nitra, Správa katastra Nové Zámky, na liste vlastníctva č. 1, pre katastrálne územie Štúrovo.
2. Byt, špecifikovaný v predchádzajúcom bode tohto článku zmluvy, pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC, chodby a balkóna. Zabudované zariadenie bytu tvorí kuchynská linka, digestor, vaňa, umývadlo, WC-misa a zmiešavacie prietokové batérie. Technické vybavenie bytu je tvorené: bytovou výmenníkovou stanicou, rozvodom teplej a studenej vody a elektrického prúdu. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 56,09 m², z toho podlahová plocha obytných miestností je 45,58 m². K bytu patrí sklad v suteréne obytného domu B3.
3. Prenajíateľ, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, ako aj za podmienok, určených Všeobecne záväzným nariadením Mesta Štúrovo č. 4/2011, ktorým sa mení

a dopĺňa VZN č. 5/2007 v znení VZN č. 3/2010 a VZN č. 5/2010 o podmienkach prideľovania bytov, určených na nájom pre obyvateľov mesta, postavených s podporou štátu, v znení jeho zmien a doplnkov / ďalej len „VZN“ /, na základe súhlasu č 3940/12323/2022/Dob zo dňa 19.4.2022 prenecháva spoločným nájomcom do užívania byt, špecifikovaný v predchádzajúcich bodoch tohto článku zmluvy, s príslušenstvom, výlučne na účely zabezpečenia bývania spoločným nájomcom, a ich detí Jázmin Pál, dát. nar. a Dorina Pál, dát. nar. . Spoloční nájomcovia sa zaväzujú, že neumožnia žiadnym iným osobám, okrem osoby, uvedenej v tomto bode, užívanie predmetu nájmu. Porušenie tohto záväzku je hrubým porušením tejto zmluvy, ako aj VZN.

4. Prenajímateľ odovzdáva a spoloční nájomcovia preberajú predmetný byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. Spoloční nájomcovia zároveň súhlasia s podmienkami pridelenia predmetného bytu, stanovenými VZN a zaväzujú sa, že predmetný byt vypracú najneskôr v posledný deň nájmu, v prípade skončenia nájmu, bez ohľadu na jeho dôvod. Spoloční nájomcovia sú si vedomí skutočnosti, že v prípade nevypratania bytu v zmysle vyššie uvedeného zabezpečí vypratanie bytu správca bytu, špecifikovaný v článku III tejto zmluvy, na náklady spoločných nájomcov.
5. Spoloční nájomcovia berú na vedomie a súhlasia s tým, že:
 - byt, ktorý je predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy, nemôže byť predmetom výmeny bytov,
 - byt, ktorý je predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy, nemôže byť predmetom prevodu vlastníctva na spoločných nájomcov a ani na tretie osoby,
 - byt, ktorý je predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy, nemôže byť využívaný na iné účely ako na bývanie,
 - spoloční nájomcovia nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu bytu.

II.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať spoločným nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť, v rámci svojich kompetencií, spoločným nájomcom a osobám, uvedeným v článku I, bod 3 tejto zmluvy, plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu,
 - poskytovať služby, umožňujúce riadne užívanie bytu, a to: dodávku tepla na prípravu teplej úžitkovej vody a ústredného kúrenia, studenej vody a osvetlenie spoločných miestností.
2. Spoloční nájomcovia / vrátane osôb, uvedených v článku I, bod 3 zmluvy / sú povinní:
 - užívať byt, zariadenia bytu, spoločné priestory a zariadenia domu, riadne, v súlade s ich určením a s bežným spôsobom ich užívania, nakladať s nimi šetrne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu; spoloční nájomcovia sú povinní chrániť predmet nájmu pred poškodením,
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, súvisiacich s poškodením stavebnej konštrukcie bytu, s poruchami dodávky elektrickej energie, vody, resp. tepla, prípadne iných hroziacich alebo vzniknutých porúch alebo škôd, ktoré zistí; inak spoloční nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,

- prenajímateľovi riadne a včas platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,
- podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv; preberajú na seba všetku zodpovednosť za osoby, ktoré s nimi bývajú v čase trvania nájmu v predmete nájmu,
- na svoje vlastné náklady zabezpečovať drobné opravy a údržbu bytu,
- podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení domu; za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov zodpovedajú nájomcovia domu v rovnakom pomere medzi sebou navzájom, s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže zavinenie konkrétnou osobou,
- zdržať sa vykonávania stavebných úprav v byte; v prípade porušenia tejto povinnosti sú povinní zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR a byť uviesť do pôvodného stavu na vlastné náklady,
- pred vykonaním montáže technických zariadení / antény, klimatizácie, sušiaci na bielizeň, prístrešky nad balkón, vrátane markíz / vyžiadať písomný súhlas správcu,
- odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili v byte alebo dome spoloční nájomcovia alebo tí, ktorí s nimi bývajú; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení spoločných nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od spoločných nájomcov náhradu nákladov s tým spojených,
- zdržať sa vedenia zvierat do predmetu nájmu, ich držania v predmete nájmu a neumožniť tretej osobe ich vedenie do predmetu nájmu,
- umožniť po celú dobu nájmu vstup do bytu oprávneným osobám prenajímateľa za účelom odstránenia závad, vykonania kontroly stavu vodomerov a meračov tepla, ďalej zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu,
- zdržať sa konania, ktorým by prenechali byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa; porušenie tejto povinnosti je zákonným dôvodom pre vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa,
- v prípade nesplnenia podmienok, upravených v prvom odseku, bodu 4, tohto článku, odovzdať prenajímateľovi, prípadne správcovi bytov, špecifikovanému v článku III tejto zmluvy, v deň skončenia nájmu bytu, uvoľnený byt v stave primeranom dobe užívania, pričom zodpovedajú za vzniknuté škody, ako aj za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikli.

3. Prenajímateľ je oprávnený:

- vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom spoločných nájomcov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú spoloční nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

4. Spoloční nájomcovia majú právo:

- na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, za súčasného splnenia nasledovných podmienok:
- spoloční nájomcovia požiadajú prenajímateľa o opätovné uzatvorenie zmluvy o nájme bytu najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- spoloční nájomcovia a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti i naďalej spĺňajú podmienky a kritériá, ktoré sú určené vo VZN,
- spoloční nájomcovia dodržiavajú všetky povinnosti a podmienky, uvedené v tejto zmluve, ako aj v Občianskom zákonníku.

- Prenajímateľ splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie zmluvy o nájme bytu skúma ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy.

III.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Spoloční nájomcovia sú povinní prenajímateľovi za užívanie bytu platiť riadne a včas nájomné spolu s úhradou za plnenia poskytované s užívaním bytu v zmysle zálohového predpisu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, prípadne v zmysle bodu 4 tohto článku zmluvy po vzniku v ňom uvedenej skutočnosti. Nájomné, vrátane záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu, sa platí mesačne, najneskôr do 25. dňa bežného mesiaca. Platba sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet správcu.
2. Spoloční nájomcovia súhlasia s tým, že ich úhrady môžu byť započítané na úhradu dlhov /istina aj s príslušenstvom/, ktoré vznikli z predchádzajúceho obdobia.
3. Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, sa platia správcovi bytov, obchodnej spoločnosti Enerbyt s.r.o., so sídlom Lipová 1 / 939, 943 01 Štúrovo, IČO: 36 753 491, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Sro, vl.č.19627/N / v celej zmluve ako „správca“ /, na jeho účet číslo SK86 7500 0000 0040 2990 0940 prevodom z účtu, bankovou zloženkou alebo v hotovosti.
4. Spoloční nájomcovia sa zaväzujú bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť zmenu skutočností, rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného a záloh na plnenia poskytované 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 nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu na základe zmien právnych predpisov, prípadne zmien cien energií a plynu.
5. Ak spoloční nájomcovia neuhradia nájomné a zálohy na plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej platným právnym predpisom.
6. Vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu zabezpečí správca najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Vyúčtovaním zistené skutočné náklady za plnenia poskytované s užívaním bytu, budú medzi zmluvnými stranami vysporiadané:
 - a. v prípade zisteného preplatku spoločnými nájomcami uhradenej sumy, uhradením tohto preplatku prenajímateľom / správcom / nájomcovi alebo započítaním tohto preplatku na starší dlh spoločných nájomcov, to všetko do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania; o spôsobe vysporiadania preplatku rozhoduje správca,
 - b. v prípade zisteného nedoplatku jeho uhradením spoločnými nájomcami prenajímateľovi / správcovi / v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľom / správcom / spoločným nájomcom.
7. Zmluvné strany sa v súlade s VZN dohodli, že najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy uhradia spoloční nájomcovia na účet správcu, špecifikovaný vyššie, finančnú zábezpeku za užívanie bytu, a to vo výške trojmesačného nájomného a záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu. Uhradenie finančnej zábezpeky v plnej výške je podmienkou podpisu tejto zmluvy zo strany prenajímateľa.

IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami, stáva sa účinnou od 01.05.2022 a uzatvára sa na dobu určitú do okamihu porušenia záväzku zo strany spoločných nájomcov, ustanoveného v článku I, bod 3 tejto zmluvy, najdlhšie však do 30.04.2025.
2. Po splnení podmienok, ustanovených v článku II, bod 4 tejto zmluvy, môže byť predĺžená doba nájmu formou písomného dodatku k tejto zmluve.

V. Skončenie nájmu

1. Nájom predmetného bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý v článku IV tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý, sa nájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou jednej zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede. V prípade výpovede zo strany prenajímateľa musí byť naplnený jeden zo zákonných dôvodov pre výpoveď.

VI. Osobitné ustanovenie

Nájomca / nájomcovia dávajú v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EU) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46ES (ďalej len "všeobecné nariadenie o ochrane údajov") a zákona č 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o ochrane osobných údajov“) podpisom tejto zmluvy súhlas prenajímateľovi k spracúvaniu ich osobných údajov prenajímateľom, prípadne k poskytovaniu ich osobných údajov tretím osobám k spracúvaniu ich osobných údajov / ide najmä o osobné údaje: meno, priezvisko, dátum narodenia, v prípade potreby rodné číslo, bydlisko, údaje o predmetnom byte, údaje o rodinných príslušníkoch nájomcu /, ako aj k ich sprístupneniu domovým dôverníkom v súvislosti s výkonom ich funkcie / ide najmä o osobné údaje, obsiahnuté v kalkuláciách cien a vo vyúčtovaniach /, to všetko za účelom, vyplývajúcim z ich statusu nájomcu bytu v zmysle platných právnych predpisov.
Prenajímateľ sa zaväzuje nakladať s osobnými údajmi nájomcu v súlade s vyššie uvedeným zákonom.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Súčasťou tejto zmluvy je jej príloha, ktorá obsahuje stanovenie zálohového predpisu za nájom a záloh na plnenia poskytované s užívaním predmetného bytu.
2. Túto zmluvu možno zmeniť len dohodou zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.

3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 origináloch, z ktorých zmluvné strany obdržia po 1 vyhotovení.
5. Zmluvné strany uzatvorili túto zmluvu na základe slobodnej, vážnej a určitej vôle zmluvných strán, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju zmluvné strany podpisujú.

V Štúrove dňa 26.04.2022

.....
Prenajíateľ : Mesto Štúrovo
za ktoré koná na základe plnomocenstva
Enerbyt s.r.o., v mene ktorej koná
Ing. Juraj Szórád, konateľ

.....
Spoloční nájomcovia