

# Zmluva o nájme bytu č. 40/2022/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

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: Československá obchodná banka, a.s.,  
IBAN:SK86 7500 0000 0040 2990 0940

**Nájomca :**

Orsósová Monika , Sobieskeho č.92, Štúrovo

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu:

### **I. Predmet nájmu**

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom obytného domu, súpisné číslo 458, na ulici Sobieskeho č. 92, v Štúrove, ktorý je zapísaný u Katastrálneho úradu v Nitre, Správa Katastra Nové Zámky, pre katastrálne územie Štúrovo.
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania 2 - izbový byt č. 2, nachádzajúci sa na prízemí obytného domu súpis. č. 458 na ulici Sobieskeho č. 92, v Štúrove.
3. Byt, špecifikovaný v predchádzajúcom bode, je byt IV. kategórie, je vykurovaný a pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, predsieni, špajze bez príslušenstva. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 87,70 m<sup>2</sup>, z toho podlahová plocha obytných miestností je 51,20 m<sup>2</sup>.

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcom do užívania byt, špecifikovaný v predchádzajúcich bodoch tohto článku zmluvy, s príslušenstvom, **výlučne na účely zabezpečenia bývania nájomcu a jej dcéry: Izabela Yaslak, dát. nar.     a vnučky: Bianca Vörösová.**
5. Predmetný byt je v dobrom stave a je vybavený vlastným príslušenstvom nájomníka.

## II.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- Odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu,
- poskytovať služby umožňujúce riadne užívanie bytu a to: žiadne.

2. Nájomca je povinný:

- užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
- prenajímateľovi riadne platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,
- podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- 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 nájomníci domu /vchodu/ v rovnakom pomere medzi sebou navzájom, s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže jej zavinenie treťou osobou.
- oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ku ktorým sa zaviazal prenajímateľ v tejto zmluve a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením uvedených povinností vznikla,
- nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa k takýmto úpravám, a to ani na svoje náklady,
- neodovzdať byt do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

- odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu nákladov s tým spojených,
  - odovzdať prenajímateľovi v deň skončenia nájmu bytu uvoľnený byt v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne,
  - umožniť prístup do bytu oprávneným osobám prenajímateľa za účelom odstránenia závad.
3. 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 zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomcovia nepostarali včas.

### **III.**

#### **Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca je povinný prenajímateľovi za užívanie bytu platiť nájomné spolu s úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu. Nájomné, vrátane záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne najneskoršie do 5.dňa bežného mesiaca.
2. Nájomca súhlasí s tým, že všetky ich úhrady budú započítané na úhradu záväzkov, ktoré vznikli z predchádzajúceho obdobia.
3. Nájomné sa platí na číslo účtu prenajímateľa z osobného účtu, bankovou zloženkou, alebo cez zamestnávateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie 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 služieb s spojených s užívaním bytu na základe zmien právnych predpisov.
5. Nájomca má právo na primeranú zľavu v nájomnom, pokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo dome závalu, ktorá podstatne, alebo po dlhšiu dobu zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu majú nájomcovia aj vtedy, ak sa poskytovali služby spojené s užívaním bytu vadne a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo. Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za služby poskytované s užívaním bytu aj v prípadoch, ak ich prenajímateľ neposkytuje riadne a včas.

6. Výpočet nájomného, zaradenie bytu do kategórie, príslušné sadzby výšky nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, zvýšenia resp. zníženie nájomného podľa kvality bytu a veľkosti podlahovej plochy obytných miestností upravujú osobitné platné právne predpisy. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu v závislosti od zmien uvedených právnych predpisov, prípadne s nimi súvisiacich právnych predpisov.
7. Ak nájomca neuhradí nájomné a zálohy na plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej platným právnym predpisom.

#### **IV.**

##### **Doba nájmu**

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **31.12.2023** a nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.

#### **V.**

##### **Skončenie nájmu**

1. Nájom 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 písomnou výpoveďou.
3. Výpoveďou môže ukončiť nájom ktorákoľvek zo zmluvných strán s tým, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len po splnení zákonného dôvodu v zmysle ust. § 711, ods. 1 Občianskeho zákonníka.

#### **VI.**

##### **Osobitné ustanovenie**

1. Nájomca / nájomcovia dávajú v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (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 rodinných príslušníkov 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.

2. So súhlasom prenajímateľa nájomcovia na vlastné náklady môžu vykonať nasledovné opravy:  
na dome : oprava strechy vrátane murovaných častí , vonkajšej fasády, výmena okien na plastové,
3. v byte: výmena podláh a dverí, vybudovanie sadrokartónového stropu, rekonštrukcia vodo- a elektroinštalácie, modernizácia kuchyne a kúpeľne.
  - a. Nájomcovia prehlasujú, že sa zrieka finančnej náhrady za vykonané opravy v bode č. 2 tohto odseku.

## VII.

### Záverečné ustanovenia

1. Súčasťou tejto zmluvy je súhlas vlastníka nehnuteľnosti, spísaná prenajímateľom, 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. Týmto ustanovením nie je dotknuté znenie článku III, bodu 6 tejto zmluvy.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 origináloch, z ktorých prenajímateľ obdrží 1 vyhotovenie a nájomca obdrží 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 22.12.2022

.....  
nájomca

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