

Zmluva o nájme bytu č. 2/2023/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: 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: Československá obchodná banka a.s., SK86 7500 0000 0040 2990 0940

Nájomcovia:

Meno a Priezvisko	Branislav Mišík	a	Rozália Opáľková
Dát. nar.			
Bytom :	943 01 Štúrovo		943 01 Štúrovo

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu:

I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytu č. A 12, nachádzajúceho sa na 2. poschodí bytového domu so súpisným číslom 1753, na parcele číslo 3922/116, na ulici Kozmonautov v Štúrove, orientačné číslo 88, 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 2 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 43,78 m², z toho podlahová plocha obytných miestností je 33,33 m². K bytu patrí sklad v suteréne obytného domu A12.

3. Prenajímateľ, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, ako aj v zmysle §4 bod 9 písm a/ Všeobecne záväzného nariadenia 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 pridelovania bytov, určených na nájom pre obyvateľov mesta, postavených s podporou štátu, v znení jeho zmien a doplnkov / ďalej len „VZN“ /, prenecháva na základe rozhodnutia č.904/12133/2023/Dob zo dňa 30.1.2023 nájomcom do užívania byt, špecifikovaný v predchádzajúcich bodoch tohto článku zmluvy, s príslušenstvom, výlučne na účely zabezpečenia bývania nájomcom a detí Lejla Opálková, dát. nar. a Barbara Opálková, dát. nar. zverené do náhradnej osobnej starostlivosti Rozálii Opálkovej.. Nájomcovia sa zaväzujú, že neumožnia žiadnym iným osobám, okrem osôb, uvedených v tomto bode, užívanie predmetu nájmu. Porušenie tohto záväzku je hrubým porušením tejto zmluvy, ako aj VZN.
4. Prenajímateľ odovzdáva a nájomcovia preberajú predmetný byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. 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. 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 nájomcov.
5. 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 nájomcu a ani na tretie osoby,
 - byt, ktorý je predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy, nemôže byť využívaný na iné účely ako na bývanie,
 - nájomcovia nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu bytu,

II.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť, v rámci svojich kompetencií, 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. 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; nájomca je povinný 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 nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- majiteľovi riadne a včas platiť nájomné a úrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,
- podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv; preberá na seba všetku zodpovednosť za osoby, ktoré s ním 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 je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000,00 EUR a byt 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 spôsobil v byte alebo dome nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov s tým spojených,
- zdržať sa vodenia zvierat do predmetu nájmu, ich držania v predmete nájmu a neumožniť tretej osobe ich vodenie do predmetu nájmu,
- umožniť po celú dobu nájmu vstup do bytu oprávneným osobám prenajímateľa za účelom odstránenia závad, vykonania kontroly stavu vodomeroch 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 prenechal 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 zodpovedá 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 nájomcu. Ak prenájomca 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.
4. Nájomcovia majú právo:
 - na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, za súčasného splnenia nasledovných podmienok:
 - nájomcovia požiadajú prenájomca o opätovné uzatvorenie zmluvy o nájme bytu najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - nájomcovia a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti i naďalej splňajú podmienky a kritériá, ktoré sú určené vo VZN,
 - 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 nájmovej zmluvy.

III.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomcovia sú povinní prenájomcaovi 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 č. SK86 7500 0000 0040 2990 0940.
2. 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. Nájomcovia sa zaväzujú bez zbytočného odkladu prenájomcaovi oznámiť zmenu skutočností, rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného a záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu a zároveň súhlasí s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od 1. dňa nasledujúceho mesiaca.
5. 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.

6. Ak 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.
7. 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:
 - v prípade zisteného preplatku nájomcom uhradenej sumy, uhradením tohto preplatku prenajímateľom / správcom / nájomcom alebo započítaním tohto preplatku na starší dlh nájomcom, to všetko do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania; o spôsobe vysporiadania preplatku rozhoduje správca,
 - v prípade zisteného nedoplatku jeho uhradením nájomcom prenajímateľovi / správcovi / v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľom / správcom / nájomcomi.
8. Zmluvné strany sa v súlade s VZN dohodli, že najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy uhradia 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 1.2.2023 a uzatvára sa na dobu určitú do okamihu porušenia záväzku zo strany nájomcu, ustanoveného v článku I, bod 3 tejto zmluvy, najdlhšie však do **31.1.2026**.
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 2.2.2023

.....
Nájomcovia

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