

Zmluva o nájme bytu č. 5/2023/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.účtu: 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.
IBAN: SK86 7500 0000 0040 2990 0940

Nájomca: Katarína Béresová, dát. nar.
bytom : 943 01 Štúrovo

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu:

I.

Predmet nájmu

- 1.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytu č. A 8, nachádzajúceho sa na 1. 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.
- 1.2 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 A8.
- 1.3 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 pridelovania bytov,

určených na nájom pre obyvateľov mesta, postavených s podporou štátu, v znení jeho zmien a doplnkov / ďalej len „VZN“ /, prenecháva nájomcovi do užívania byt na základe Rozhodnutia č. 2508/12412/2023/Dob zo dňa 27.2.2023, špecifikovaný v predchádzajúcich bodoch tohto článku zmluvy, s príslušenstvom, výlučne na účely zabezpečenia bývania nájomcu a jej detí: Alexandra Blanka Béresová, dát. nar. Samuel Marko Béres, dát. nar. a Sofia Lujza Béresová, dát. nar. . Nájomca sa zaväzuje, že neumožní žiadnym iným osobám, okrem osôb, uvedených v tomto bode, užívanie predmetu nájmu. Porušenie tohto záväzku je hrubým porušením tejto zmluvy, ako aj VZN.

1.4 Prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá predmetný byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca zároveň súhlasí s podmienkami pridelenia predmetného bytu, stanovenými VZN a zaväzuje sa, že predmetný byt vypracú najneskôr v posledný deň nájmu, v prípade skončenia nájmu, bez ohľadu na jeho dôvod. Nájomca si je vedomý skutočnosti, že v prípade nevypratania bytu v zmysle vyššie uvedeného zabezpečí vypratanie bytu správca bytu, špecifikovaný v článku III tejto zmluvy, na náklady nájomcu.

1.5 Nájomca berie na vedomie a súhlasí 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,
- nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu bytu,

II.

Práva a povinnosti zmluvných strán

2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť, v rámci svojich kompetencií, nájomcovi 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.

2.2 Nájomca / vrátane osôb, uvedených v článku I, bod 3 zmluvy / je povinný:

- 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,
- 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; preberá na seba všetku zodpovednosť za osoby, ktoré s ním bývajú v čase trvania nájmu v predmete nájmu,
- na svoje vlastné náklady zabezpečiť 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 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 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.

2.3 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 zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

2.4 Nájomca má právo:

- na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, za súčasného splnenia nasledovných podmienok:
- nájomca požiada prenajímateľa o opätovné uzatvorenie zmluvy o nájme bytu najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti i naďalej spĺňajú podmienky a kritériá, ktoré sú určené vo VZN,
- nájomca dodržiava 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

- 3.1 Nájomca je povinný 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 č. 2543180/5200.
- 3.2 Nájomca súhlasí s tým, že jeho úhrady môžu byť započítané na úhradu dlhov / istina aj s príslušenstvom /, ktoré vznikli z predchádzajúceho obdobia.
- 3.3 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 2543180/5200 prevodom z účtu, bankovou zloženkou alebo v hotovosti.
- 3.4 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu prenajímateľovi 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. 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.
- 3.5 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.
- 3.6 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:

- v prípade zisteného preplatku nájomcom uhradenej sumy, uhradením tohto preplatku prenajímateľom / správcom / nájomcovi alebo započítaním tohto

preplatku na starší dlh nájomcu, to všetko do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania; o spôsobe vysporiadania preplatku rozhoduje správca,

- v prípade zisteného nedoplatku jeho uhradením nájomcom prenajímateľovi / správcom / v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľom / správcom / nájomcovi.

- 3.7 Zmluvné strany sa v súlade s VZN dohodli, že najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy uhradí nájomca 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

- 4.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami, stáva sa účinnou od 1.3.2023 a uzatvára sa na dobu určitú do okamihu porušenia záväzku zo strany nájomcu, ustanoveného v článku I, bod 3 tejto zmluvy, najdlhšie však do **28.2.2026**.
- 4.2 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

- 5.1 Nájom predmetného bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý v článku IV tejto zmluvy.
- 5.2 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

- 6.1 Nájomca / nájomcovia dávajú v súlade s ustanoveniami Z.č.. 122/2013 Z.z. 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

- 7.1 Súčasťou tejto zmluvy je jej príloha, ktorá obsahuje stanovenie zálohového predpisu za nájom a záloh na plnenia poskytované s užívaním predmetného bytu.
- 7.2 Túto zmluvu možno zmeniť len dohodou zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.
- 7.3 Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 7.4 Táto zmluva je vyhotovená v 2 origináloch, z ktorých zmluvné strany obdržia po 1 vyhotovení.
- 7.5 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 28.2.2023

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

.....
Nájomca