

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a Zásad o podmienkach pridelovania nájomných bytov a nájme bytov vo vlastníctve mesta Komárno účinných od 01.01.2022 (ďalej len „Zásady“), ktorú dole uvedeného dňa a za nasledovných podmienok uzatvorili zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Komárno**
Sídlo: Nám. gen. Klapku 1, 94501 Komárno
Zástupca: Mgr. Béla Keszegh, primátor mesta
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s. BIC/SWIFT:CEKOSKBX
Číslo účtu: 4029403434/7500 EUR
IBAN: SK 91 7500 0000 0040 2940 3434

(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomcovia:

Meno a priezvisko: **Roman Vörös**

Rodné priezvisko:

Rodné číslo:

Trvalý pobyt: , 945 01 Komárno

Meno a priezvisko: **Angelika Vörösová**

Rodné priezvisko:

Rodné číslo:

Trvalý pobyt: , 945 01 Komárno

(ďalej ako „nájomcovia“)

I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom 1- izbového bytu číslo 2 nachádzajúcom sa na prízemí obytného domu súp.č. 61 nachádzajúceho sa v meste Komárno časť Veľký Harčáš a vedeného v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Komárno odbor katastrálny na liste vlastníctva č. 6434 pre k.ú. Komárno.
2. Prenajímateľ prenecháva na základe tejto zmluvy nájomcom do užívania byt uvedený v bode 1. tohto článku. Byt tvoriaci predmet nájmu je v rozlohe 41,51 m² a pozostáva z 1 izby, izby s kuchynským kútom a z týchto ďalších miestností: kúpeľňa s WC, predsieň.
3. Nájomcovia vyhlasujú, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámili a preberajú ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti na riadne užívanie.

II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcom na dobu určitú a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy po dobu 6 (šesť) mesiacov.

III. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomcovia a osoby, ktoré s nájomcami žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomcovia sú povinní riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytospôsobom obvyklým s ohľadom na ich povahu a je povinný dodržiavať domový poriadok spoločne s osobami ktoré s nimi bývajú, alebo sa u nich zdržujú. Sú povinní hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. (vid'. príloha č. 1)
4. Ak sa nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu, má prenajíateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nich náhradu.
5. Nájomcovia sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, alebo tí ktorí sa u neho zdržujú. Ak sa tak nestane, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
6. Nájomcovia sú povinní oznámiť bez zbytočného odkladu prenajíateľovi potrebu opráv v byte, ktoré má znášať prenajíateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomcovia nie sú oprávnení dať prenajatý byt alebo jeho časť inému do podnájmu alebo do užívania bez písomného súhlasu prenajíateľa. Nájomcovia sa zaväzujú, že v prípade ak dôjde k zmene okolností rozhodných pre stanovenie výšky nájomného, oznámia tieto skutočnosti bezodkladne prenajíateľovi. Prenajíateľ je oprávnený vykonať zmenu výšky nájomného s účinnosťou od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom k zmene okolností došlo.
8. Nájomcovia nesmú vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajíateľa a to ani na svoje náklady. Stavebné úpravy a podstatnú zmenu v byte vykonanú so súhlasom prenajíateľa je možné vykonať len na vlastné náklady, za ktoré nie je možné vyžadovať refundáciu ani pri výmene resp. odovzdaní bytu či už od prenajíateľa a ani od nasledujúceho nájomcu. Ak nájomcovia vykonajú zmeny v byte so súhlasom prenajíateľa, pri skončení nájmu nájomcovia nie sú oprávnení odstrániť vykonané zmeny bez písomného súhlasu prenajíateľa.
9. Nájomcovia prehlasujú že, sú si vedomí, že napájanie sa vlastnými elektrickými káblami resp. spotrebičmi na zásuvky a elektrické rozvody mimo bytu je považované zmluvnými stranami za krádež elektriky a v zmysle § 212 zákona č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon v znení neskorších predpisov je naplnením skutkovej podstaty trestného činu, resp. prečinu.
10. Nájomcovia sú si vedomí, že je zakázané pripájať sa na rozvody elektrickej energie,

resp. rozvod vody v byte pred určenými meradlami , t. j. pred bytovým elektromerom, resp. vodomerom.

11. Nájomcovia sa zaväzujú neumožniť iným nájomníkom či tretím osobám pripojiť sa do elektrickej siete, resp. do vodovodného rozvodu z jeho bytu, či už za poplatok alebo bez neho.
12. Nájomcovia prehlasujú , že sú si vedomí, že porušenie bodov 9. , 10. a 11. tohto článku zmluvy sa považujú za hrubé porušenie tejto nájomnej zmluvy podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka a jej dôsledkom môže byť vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa.
13. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania prenajatého bytu a plnenia povinností nájomcov vyplývajúcich z tejto zmluvy. Nájomcovia sú povinní a týmto sa zaväzujú umožniť na požiadanie prenajímateľa na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do prenajatého bytu za účelom vykonania obhliadky a kontroly plnenia povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, prípadne vykonania hygienických a iných zásahov (postrekov proti škodcom a pod.). Nesplnenie uvedenej povinnosti sa považuje za hrubé porušenie zákona a je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy.
14. Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie sú nájomcovia povinní uhrádzať priamo dodávateľovi.
15. Prevádzkové náklady, spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch, drobné opravy sú povinní nájomcovia uhrádzať prenajímateľovi.
16. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku jeho zneužitia (t.j. užívaním predmetu nájmu v rozpore s dohodnutým alebo obvyklým spôsobom užívania) zodpovedajú nájomcovia i za škody spôsobené osobami, ktorým umožnili k predmetu nájmu prístup.

IV.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomcovia sú povinní platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Mesačné nájomné je 38,65 EUR (slovom: tridsaťosem eur a šesťdesiatpäť centov). Výška nájomného bola stanovená uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne číslo 464/2023 zo dňa 14.12.2023.
Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa stanovujú vo Výpočtovom liste nájomného bytu. (vid' príloha č. 2)
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť vždy do 15.dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa IBAN: SK 91 7500 0000 0040 2940 3434, vedený v peňažnom ústave: Československá obchodná banka, a.s.
4. Nájomcovia 10 dní pred vznikom nájmu sú povinní oznámiť prenajímateľovi príslušníkov v domácnosti, ktorí budú s nimi v prenajatom byte bývať.

5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte sú nájomcovia túto skutočnosť povinní oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak nájomcovia nezaplatia riadne nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
7. Preddavky a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov najneskôr do 30 dní od prevzatia vyúčtovania správcu za predchádzajúci rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľa,
 - b) nedoplatok sú nájomcovia povinní zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľa.

V. Zánik nájmu

1. Nájom bytu zanikne:
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou.
2. Po uplynutí dojednanej doby nájmu, môže byť s nájomcami uzatvorená zmluva na ďalšie obdobie, ak nájomcovia naďalej spĺňajú kritéria na uzatvorenie zmluvy v zmysle § 8 ods. 9 Zásad.
3. Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu.
4. Nájomcovia môžu nájom bytu vypovedať bez uvedenia dôvodu. Prenajímateľ nájom bytu môže vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1, písm. a) až g) Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná výpoveď, nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď. V prípade stanovenom v zákone, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.
6. Dňom skončenia nájmu nájomcovia sú povinní odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade nájomcovia sú povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, s ktorými sa byt uvedie do predmetného stavu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol. V protokole sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia, ako i stav meradiel.
7. Po skončení nájmu uplynutím dojednanej doby nájmu, alebo pokiaľ nájomcovia nezaplatia nájomné za byt za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo bude vypovedaná nájomná zmluva z dôvodov uvedených v § 711 ods.1, písm. c/, d/ a g/ Občianskeho zákonníka, nemá právo na žiadnu bytovú náhradu.

VI.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa uzatvára v súlade s § 8 Zásad a na základe súhlasu mesta Komárna k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu 52203/27819/RNB/2024 zo dňa 9. mája 2024.
2. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou bližšie upravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmluva nadobúda platnosť podpísaním obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
4. Nájomcovia súhlasia so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov pre potreby tejto zmluvy a za účelom ich spracovania v informačných systémoch prenajímateľa ako aj oprávneného zverejňovania údajov v súlade s platnou právnou úpravou. Nájomcovia udeľujú súhlas na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov z nej vyplývajúcich nájomcovia môžu svoj súhlas kedykoľvek odvolať písomným oznámením prenajímateľovi.
5. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých pre prenajímateľa sú určené dva rovnopisy a pre nájomcov jeden rovnopis zmluvy.
6. Zmluva bola vyhotovená Mestským úradom Komárno, Majetkovo-právnym odborom, na Referáte nájomných bytov pod číslom 52206/27819/RNB/2024 .
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si pred jej podpísaním prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.

Komárno dňa 13. 05. 2024

Prenajímateľ:

Mesto Komárno, zastúpené

Mgr. Béla Keszegh, primátorom mesta



Komárno dňa 17. 05. 2024

Nájomcovia:

Roman Vörös

Angelika Vörösová