

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami
v nasledovnom znení

1. Mesto Dunajská Streda

Zastúpené: JUDr. Zoltánom Hájosom, primátorom mesta
Sídlo: Hlavná 50/16, 929 01 Dunajská Streda
IČO: 00305383
DIČ:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
IBAN:
(ďalej len „**Prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

2. Meno, priezvisko: Štefan Farkas

Rodné číslo:
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt:
Štátne občianstvo:
a

Meno, priezvisko: Júlia Farkasová

Rodné číslo:
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt:
Štátne občianstvo:

(ďalej len „**Nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare)
(„Prenajímateľ“ a „Nájomca“ spolu aj ako „Zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

I. Predmet nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom -izbového bytu nachádzajúceho sa v kat. úz. Dunajská Streda a vedeného na LV č. Okresným úradom Dunajská Streda – Katastrálny odbor ako:
 - byt č.
 - vchod
 - na . poschodí obytného domu súpisné číslo nachádzajúceho sa na adrese: 929 01 Dunajská Streda,
 - na parcelách číslo:
 - počet obytných miestností:
 - príslušenstvo bytu: izby v počte , predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC
 - celková podlahová plocha bytu: m², z toho obytná plocha je m², a ostatné sú vedľajšie plochy.
- Vnútorne zariadenie a vybavenie predmetu nájmu tvorí:
 - a) Zariadenie kuchyne - kuchynská linka, sporák, drez, drezová batéria, elektrický digestor
 - b) Zariadenie kúpeľne - vaňa, umývadlo, batérie
 - c) oceľové panelové radiátory
 - d) podlahové krytiny: PVC
- Nájomca berie na vedomie, že správu bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, v ktorom sa nachádza prenajatý byt, vykonáva spoločnosť spoločnosť LEPŠIA SPRÁVA, n.o., 811 08 Bratislava, Štefánikova 23 (ďalej len „Správca obytného domu“).
- Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva predmet nájmu spolu s jeho vnútorným zariadeným Nájomcovi do dočasného odplatného nájmu.
- Nájomca je oprávnený prenajatý byt užívať výlučne za účelom zabezpečenia bývania.
- Nájomca je oprávnený popri byte, ktorý sa mu dáva do nájmu touto zmluvou, užívať aj spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo bytového domu.
- Nájomca vyhlasuje, že mu je stav prenajatého bytu známy, nakoľko bol jeho nájomcom ku dňu uzavretia tejto zmluvy. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia v byte sú funkčné.
- Predmet nájmu na základe tejto zmluvy je oprávnený užívať výlučne Nájomca a nasledovné osoby tvoriace domácnosť Nájomcu:
 - a. , nar.

9. Iné osoby, ako sú uvedené v bode 8. tohto článku zmluvy sú oprávnené užívať predmet nájmu len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa, táto podmienka sa nevzťahuje na potomkov Nájomcu v priamom rade, ohľadne ktorých má Nájomca v tejto súvislosti len oznamovaciu povinnosť.

II. Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.06.2024** a uzatvára sa na dobu určitú, a to do **31.03.2027**.
2. Nájomný pomer zanikne niektorým z uvedených spôsobov:
 - a. uplynutím dohodnutého času nájmu;
 - b. písomnou dohodou uzavretou medzi Prenajímateľom a Nájomcom;
 - c. písomnou výpoveďou;
 - d. odstúpením Prenajímateľa od zmluvy .
3. Nájomca aj Prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže dať výpoveď iba z dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Nájomná zmluva zaniká uplynutím výpovednej doby, ktorá je trojmesačná a začína plynúť nasledujúci kalendárny mesiac po mesiaci, kedy výpoveď bude druhej zmluvnej strane doručená.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že neoprávnená manipulácia s vodomerom, elektromerom alebo plynomerom, sa považuje za hrubé poškodzovanie prenajatého bytu, čo je dôvodom na výpoveď nájmu bytu zo strany Prenajímateľa v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že poukazom na ust. § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu zo strany Prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
6. Nájomca je povinný najneskôr do 3 dní po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

III. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi predmet nájmu spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca vyhlasuje, že dôkladne pozná technický stav predmetu nájmu. Nájomca ďalej vyhlasuje, že predmet nájmu v uvedenom stave považuje za spôsobilý na dohodnuté užívanie.
3. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak Nájomca vlastní nehnuteľnosť určenú na bývanie alebo takúto nehnuteľnosť nadobudne počas trvania nájomného vzťahu, nebude s ním zmluva o nájme bytu predĺžená.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a. že bez písomného súhlasu Prenajímateľa neprihlási iné osoby k trvalému resp. prechodnému pobytu v prenajatom byte a neumožní bývanie v byte tretím osobám.
 - b. predmet nájmu nevymeniť resp. neprevádzať svoje práva vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu.
 - c. že bez písomného súhlasu Prenajímateľa nebude držať psa/mačku v prenajatom byte.
 - d. vykonávať v predmete nájmu drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka **DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM** sú:

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,

11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovvej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

1. oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,

2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámkov na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

- e. bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu výkonu opráv, ktoré má znášať Prenajímateľ a súčasne mu umožniť ich vykonanie; v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- f. predmet nájmu a spoločné zariadenia, spoločné časti a príslušenstvo bytového domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- g. pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným Nájomcom výkon ich práv.
- h. nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu, vrátane montáže a inštalácie klimatizačného zariadenia, bez písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
- i. nahradiť všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ktoré Prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu bytu.
- j. udržiavať byt a pivnicu resp. nebytový priestor na svoj náklad v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas vykonať potrebnú údržbu a opravy.

- k.** pri užívaní, udržovaní, bytu počínať si tak, aby nerušil a neohrozoval ostatných pri výkone ich vlastníckych alebo užívacích práv.
 - l.** na vlastné náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, na spoločných častiach alebo zariadeniach domu spôsobil sám, alebo tí, ktorí tieto byty užívajú.
 - m.** umožňovať vykonanie predpísaných revízií technických zariadení v bytoch v stanovených lehotách tak, aby neohrozil bezpečnosť a zdravie ostatných vlastníkov/užívateľov bytov.
 - n.** odoberať teplo a TUV v byte (v nebytovom priestore) v súlade so zákonom 657/2004 Z. z . v znení neskorších predpisov. Zaväzuje sa uhradiť všetky škody a pokuty vyplývajúce zo zanedbania týchto povinností.
 - o.** odoberať elektrickú energiu v byte (v nebytovom priestore) v súlade so zákonom 251/2012 Z. z . v znení neskorších predpisov. Zaväzuje sa uhradiť všetky škody a pokuty vyplývajúce zo zanedbania týchto povinností.
 - p.** dodržiavať v byte požiaru ochranu v zmysle platných zákonov; škody vyplývajúce z prípadného požiaru z dôvodu nedodržiavania predpisov o požiarnej ochrane v plnom rozsahu odstrániť na vlastné náklady.
 - q.** umožniť na požiadanie prístup do bytu alebo nebytového priestoru pokiaľ to vyžaduje oprava, údržba a obhospodarovanie ostatných bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení domu, ako aj montáž, opravy meracej a regulačnej techniky, zisťovanie spotreby vody tepla a podobne. Ak nájomca spôsobí škodu tým, že nesprístupní byt resp. nebytový priestor , zaväzuje sa znášať náklady na odstránenie vzniknutej škody.
 - r.** užívať spoločné časti a spoločné zariadenia domu tak, aby v nich udržiaval poriadok resp. také prostredie, aby neobmedzoval ostatných vlastníkov alebo nájomcov bytov pri výkone ich vlastníckych alebo užívacích práv ani správcu pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a zariadení bytu.
 - s.** predložiť Prenajímateľovi zmluvu o združenej dodávke elektrickej energie uzavretej s dodávateľom elektrickej energie a zmluvu o združenej dodávke plynu uzavretej s dodávateľom plynu a to do 5 pracovných dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy o nájme bytu.
 - t.** predložiť Prenajímateľovi doklad o ukončení zmluvy o združenej dodávke elektrickej energie uzavretej s dodávateľom elektrickej energie a doklad o ukončení zmluvy o združenej dodávke plynu uzavretej s dodávateľom plynu a to do 3 pracovných dní odo dňa ukončenia uvedenej zmluvy.
 - u.** neobťažovať ostatných vlastníkov a užívateľov bytov v dome hlukom, prachom, dymom, pachmi, odpadmi, vulgárnym správaním, fajčením v spoločných priestoroch domu.
 - v.** nezhrmažďovať odpad v byte.
 - w.** po zániku tejto zmluvy uhradiť prípadný nedoplatok z ročného vyúčtovania preddavkov úhrad za jednotlivé plnenia spojené s užívaním bytu.
- 5.** Nájomca sa zaväzuje umožniť vstup do bytu zamestnancom Prenajímateľa, ministerstva dopravy a výstavby, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- 6.** Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri súčasnom splnení nasledovných podmienok:
- a.** mesačný príjem členov domácnosti nájomcu neprevyšuje sumu podľa zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa tento príjem poberal. Pri posudzovaní žiadosti sa vychádza z čistého mesačného príjmu.
 - b.** neporušil povinnosti uvedené v nájomnej zmluve; ak má nedoplatky na nájmomnom a úhradách za služby spojené s užívaním bytu, musí mať s vlastníkom ako prenajímateľom uzavretú dohodu o uznaní dlhu a splácaní dlhu v splátkach,
 - c.** je plne spôsobilý na právne úkony,
 - d.** je prihlásený k trvalému pobytu v prenajatom nájmomnom byte,
 - e.** preukáže schopnosť platiť nájmomné a služby spojené s užívaním bytu,
 - f.** nájomca ako žiadateľ ako aj spoločne posudzované osoby majú uhradené všetky záväzky voči mestu Dunajská Streda, resp. majú s vlastníkom uzavretú dohodu o uznaní dlhu a splácaní dlhu v splátkach,
 - g.** nájomca ako žiadateľ ani jeho manžel/ka, druh/družka nie je výlučným vlastníkom, bezpodielovým spoluvlastníkom, žiadneho domu, bytu alebo inej stavby určenej na bývanie,
 - h.** nájomca ako žiadateľ nebol nájomcom mestského bytu, ktorému vlastník ako prenajímateľ vypovedalo nájom bytu podľa ust. § 711 ods. 1 písm. c), a g) Občianskeho zákonníka,

- i. nájomca požiadal vlastníka o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. Žiadosť o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy má obsahovať najmä:
1. údaje o žiadateľovi v rozsahu: meno a priezvisko, rodné číslo, rodinný stav, adresa trvalého pobytu, či je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím postihnutou podľa prílohy č. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. v platnom znení,
 2. údaje o spoločne posudzovaných osobách v rozsahu: meno a priezvisko, rodné číslo, rodinný stav, adresa trvalého pobytu, či je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím postihnutou podľa prílohy č. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. v platnom znení,
 3. vyhlásenie žiadateľa, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov maloletých detí žiadateľa pre účely uzavretia nájomnej zmluvy a evidovania platieb nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním prenajatého nájomného bytu,
 4. vyhlásenie spoločne posudzovanej osoby, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov svojich maloletých detí pre účely uzavretia nájomnej zmluvy.
- j. nájomca má zloženú na účte vlastníka ako prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške určenej vlastníkom. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za služby spojené s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
7. Povinnými prílohami žiadosti podľa bodu 6 písm. i) tejto zmluvy sú:
- a. čestné vyhlásenie, v ktorom nájomca čestne vyhlasuje:
 - že všetky údaje uvedené v žiadosti a v jej prílohách uviedol úplne a pravdivo,
 - či nájomca a ďalší členovia domácnosti je alebo nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, stavebníkom rodinného domu, uzatvoril - neuzatvoril zmluvu o výstavbe a/alebo nadstavbe bytu a že si nemôže obstaráť bývanie vlastným pričinením,
 - že k žiadosti o prenájom nájomného bytu predložil doklady o všetkých príjmoch spoluposudzovaných osôb,
 - b. doklady o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok a za posledné tri kalendárne mesiace pred podaním žiadosti;
 - c. v prípade zamestnancov potvrdenia zamestnávateľa o dobe trvania uzatvoreného pracovného pomeru,
 - d. v prípade podnikateľa potvrdenie daňového úradu o príjme za posledné dva roky
 - e. potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok v predchádzajúcom kalendárnom roku (dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, materský príspevok, prídavok na dieťa a iné), žiadateľom a osobami spoločne posudzovanými,
 - f. kópia preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, ak je žiadateľ alebo osoba spoločne posudzovaná osobou s ťažkým zdravotným postihnutím a potvrdenie lekára o diagnóze osoby s ťažkým zdravotným postihnutím postihnutou podľa prílohy č. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. v platnom znení,
 - g. potvrdenie príslušných odborov MsÚ, nie staršie ako 30 dní, o tom, že žiadateľ a osoba spoločne posudzovaná má - nemá splatný nedoplatok voči mestu, či má uzavretý s Prenajímateľom dohodu o uznaní dlhu a splácaní dlhu v splátkach a či riadne a včas spláca splátky dlhu,
 - k. čestné vyhlásenie o tom, že žiadateľovi a osobám spoločne posudzovaným v minulosti nebol vypovedaný nájom bytu podľa ust. § 711 ods. 1 písm. c) a g) Občianskeho zákonníka.
8. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ môže rozhodnúť, že s ním opakovane neuzavrie zmluvu o nájme bytu ak poruší svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy najmä v prípade, že bude mať nedoplatok voči Prenajímateľovi, a voči Správcovi obytného domu. Nájomca nemá právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu ani v prípade, ak Nájomca alebo člen jeho domácnosti hrubo poškodzuje Byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných Nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
9. Nájomca berie na vedomie, že porušenie ustanovení článku III. bodu 4. písm. a., b., c. tejto zmluvy sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok, čo je dôvodom na výpoveď tejto zmluvy zo strany Prenajímateľa.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca zanedbá bežnú údržbu a opravu bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, náklady na ich opravu resp. výmenu zariadenia a vybavenia bytu bude znášať v celom rozsahu Nájomca a to bez ohľadu na ich hodnotu.

IV. Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi do 15. dňa toho ktorého mesiaca nájomné mesačne vo výške **217.32 Eur** (slovom: Dvestosedemnáť eur tridsaťdva centov) prevodom na účet Prenajímateľa číslo: _____, IBAN: _____, vedeného v ČSOB, a. s., **VS: 1711853091** (z nájomného uhrádza Prenajímateľ ako vlastník bytu Správcovi obytného domu platbu za správu a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv). Nájomca sa zároveň zaväzuje platiť Prenajímateľovi prostredníctvom Správca obytného domu (na jeho účet) preddavky na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu (za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, dodávku vody z verejných vodovodov a vodární, odvádzanie odpadových a zrážkových vôd, osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu). Výšku mesačných preddavkov určí Nájomcovi Prenajímateľ prostredníctvom Správca obytného domu v „Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že výšku mesačných preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu určil Správca obytného domu vychádzajúc z predpokladaných nákladov, a Správca obytného domu ho každý rok môže upraviť po vykonaní ročného vyúčtovania plnení poskytovaných s užívaním bytu v závislosti od skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie.
3. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ na základe rozhodnutia Správca obytného domu môže jednostranne meniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Pri zmene výšky mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi preddavky vo výške určenej Správcom obytného domu na základe Predpisu mesačnej zálohy, vystavenej Správcom obytného domu.
4. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že Prenajímateľ môže jednostranne meniť výšku nájomného, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov vrátane rozhodnutia Mestského zastupiteľstva Dunajská Streda. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny a skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.
5. Nájomca berie na vedomie, že Správca obytného domu je povinný do 31. mája nasledujúceho roka na základe osobitnej zmluvy uzavretej s Prenajímateľom predložiť Prenajímateľovi ročné vyúčtovanie preddavkov úhrad za jednotlivé plnenia spojené s užívaním bytu (ďalej len „vyúčtovanie“), ktoré Prenajímateľ bezodkladne predloží Nájomcovi. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok uhradiť na účet Prenajímateľa do 15 dní odo dňa predloženia vyúčtovania Nájomcovi.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s nájmom, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis.
7. Nájomca berie na vedomie, že v prípade ak Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu iného bez písomného súhlasu Prenajímateľa, bude mu daná výpoveď nájmu bytu.
8. Nájomca berie na vedomie, že v prípade nezaplatenia nedoplatku na nájomnom a nedoplatkov na mesačných preddavkoch za poskytnuté služby spojené s užívaním bytu, resp. ak nebude uzavretá dohoda o uznaní dlhu a splácaní dlhu v splátkach, Prenajímateľ neuzavrie s ním opakovane zmluvu o nájme bytu a prenajatý byt je povinný vypratať dňom ukončenia nájmu bytu, t. j. najneskôr dňom 31.03.2027.
9. Nájomca vyhlasuje, že bol zo strany Prenajímateľa informovaný o možnosti a podmienkach opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

V. Osobitné dojednania

1. Prenajímateľ potvrdzuje, že Nájomca zložil dňa 3.6.2024 finančnú zábezpeku vo výške **651,96 €** na účet Prenajímateľa _____ IBAN: _____, VS: 221004, ktorá slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za služby spojené s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančná zábezpeka sa vracia nájomcovi po odpočítaní nedoplatkov na nájomnom a úhrad za služby spojené užívaním bytu, a škôd spôsobených poškodzovaním užívaného bytu, a to najneskôr do 30 dní po riadnom skončení nájomného vzťahu a po vyrovnaní všetkých záväzkov.

2. Nájomca sa zaväzuje, že v Predmete nájmu dá namontovať plynomer, elektromer, zabezpečí vykonanie predpísaných revízií dodávateľmi týchto služieb na vlastné náklady, bez možnosti uplatnenia nároku na refundáciu vynaložených nákladov.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami. V prípade rozdielnosti dátumov sa za deň platnosti považuje posledný dátum podpisu.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom **01.06.2024**, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ bude splnená podmienka zverejnenia zmluvy podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník neskôr, ako dôjde k faktickému začatiu plnenia predmetu tejto zmluvy, platia pre vyporiadanie práv z titulu bezdôvodného obohatenia ustanovenia tejto zmluvy svojou povahou a účelom najbližšie. Plnenia prijaté a poskytnuté pred nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy sa priamo započítajú oproti právam z titulu bezdôvodného obohatenia v zásade tak, akoby by bola zmluva účinná už v dobe faktického začatia plnenia predmetu tejto zmluvy, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Ustanovenie § 47a ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dojednaním podľa tohto článku zmluvy ostáva nedotknuté.
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa dajú dojednať len formou očíslovaných písomných dodatkov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
4. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa dajú dojednať len formou očíslovaných písomných dodatkov.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
7. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že zmluvu si dôsledne prečítali, jej obsah im bol vysvetlený a na znak ich výslovného súhlasu s celým jej obsahom, ako prejavu svojej slobodnej, vážnej, určitej a pravej vôle, ako aj prejavu, že zmluva neodporuje zákonu, neobchádza zákon, neprieči sa dobrým mravom a nebola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok alebo v tiesni, pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Dunajskej Strede, dňa

V Dunajskej Strede, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

v.r.

v.r.

.....
JUDr. Zoltán Hájos
primátor mesta

.....
Štefan Farkas

v.r.

.....
Júlia Farkasová