

DODATOK č. 1
k Zmluve o nájme bytu č. NBY_033/2023 uzatvorenej dňa 18. 9. 2023

Prenajímateľ: **Mesto Hurbanovo**
so sídlom: Komárňanská 91, 947 01 Hurbanovo
zast.: Mgr. Peter Závodský, primátor mesta
IČO: 00306452
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **R.Tóthová**
(ďalej ako „nájomca“)

(spoločne ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Preambula

Prenajímateľ a nájomca uzatvorili dňa 18.09.2023 Zmluvu o nájme bytu č. NBY_033/2023 (ďalej len „Nájomná zmluva“), na základe ktorej nájomca užíva byt č. 3 nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu so súp. č. 2433 na adrese ul. Á. Fesztyho 27 v Hurbanove, postaveného na parc. reg. „C“ č. 2936/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5124 m² a evidovaného na liste vlastníctva č. 2376 pre k.ú. Hurbanovo (ďalej len „predmet nájmu“). Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, od 20.09.2023 do 19.09.2024.

Článok 1

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných zmenách a doplneniach Nájomnej zmluvy:

1. Pôvodný **článok II.** sa mení a bude znieť nasledovne:
 1. *Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 2376 pre k.ú. Hurbanovo ako bytový dom so súp. č. 2433, postavený na parc. č. 2936/1 (parc. reg. „C“) zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5124 m² (ďalej aj ako „bytový dom“). Správu bytov v bytovom dome so súp. č. 2433 na základe mandátnej zmluvy vykonáva spoločnosť Bytkomfort, s.r.o., so sídlom SNP 9, 940 02 Nové Zámky, IČO: 36 555 193 (ďalej len „správca“).*
 2. *Predmetom tejto zmluvy je prenájom bytu č. 3 nachádzajúceho sa na 1. poschodí v bytovom dome na adrese ul. Á. Fesztyho 27 (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“), za podmienok uvedených v ďalšom texte tejto zmluvy. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi nájomné v súlade s touto zmluvou.*
 3. *Byt pozostáva z 3 izieb, chodby, kuchyne, kúpeľne, WC a komory.*
 4. *Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom: Š. Juhász.*
 5. *Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom bytu oboznámil pri obhliadke bytu pred uzavretím nájomnej zmluvy a preberá ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.*

2. Z článku IV. sa vypúšťa nasledovný text:

„ - v prípade, že nájomca /spoločný nájomca/ neuhradí nájomné a za služby poskytované s užívaním bytu, za dobu dlhšiu ako tri kalendárne mesiace, berie na vedomie, že táto nájomná zmluva stráca platnosť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po nezaplatení úhrady za tretí mesiac. Zároveň sa nájomca zaväzuje, že v takomto prípade byt do piatich dní od neplatnosti nájomnej zmluvy uvoľní a odovzdá prenajímateľovi. Týmto prehlasuje, že v dôsledku uvedeného nebude požadovať poskytnutie náhradného bytu, resp. ubytovania. Taktiež berie nájomca na vedomie, že v prípade, že sa z bytu v uvedenej lehote nevysťahuje a tento neodovzdá, prenajímateľ prikróčí k zapečateniu bytu. ”

3. Pôvodné znenie článku VI. sa ruší v plnom rozsahu a nahrádza sa textom nasledovného znenia:

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne vopred **nájomné vo výške 144,76 €** (slovom stoštyridsaťštyri eur a sedemdesiatšesť eurocentov), z ktorého prenajímateľ tvorí fond prevádzky, údržby a opráv vo výške 17,- € (slovom sedemdesiatšesť eur) mesačne v súlade s § 18 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Mesačné **preddavky na úhradu za plnenia** poskytované s užívaním bytu (ďalej aj ako „preddavky na úhradu za plnenia” alebo „zálohové úhrady za plnenia”) predstavujú spolu sumu **7,21 €** (slovom sedem eur a dvadsať jeden eurocentov) a pozostávajú z nasledovných položiek:
 - záloha na vodné a stočné (SV) v sume 5,46 € mesačne,
 - záloha na elektrinu (spoločné priestory) 1,75 € mesačne.
3. Nájomné nezahŕňa náklady za odvoz tuhého komunálneho odpadu, náklady za spotrebu elektrickej energie, náklady za spotrebu plynu – vykurovanie, ktoré nájomca uhradza dodávateľom týchto služieb, ako ani miestne poplatky.
4. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé plnenia poskytované s užívaním bytu. Skutočnú výšku cien týchto plnení a nájomcom uhradených preddavkových platieb na tieto plnenia zúčtuje prenajímateľ prostredníctvom správcu vždy za kalendárny rok, najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b) nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
5. Prenajímateľ prostredníctvom správcu je oprávnený započítať preplatok z úhrad zaplatených nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcu uvedených v tomto článku.

4. Pôvodné znenie článku VII. sa ruší v plnom rozsahu a nahrádza sa textom nasledovného znenia:

1. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať prenajímateľovi nájomné a zálohové úhrady za plnenia v úhrnnej výške 151,97 € mesačne, vždy do konca kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa úhrada platí. Nájomné sa považuje za zaplatené prevzatím hotovosti do

pokladne prenajímateľa alebo pripísaním príslušnej čiastky na bankový účet vedený pod číslom účtu: (IBAN) SK64 0200 0000 0028 9896 1359.

2. *Ak nájomca nezaplatí mesačné nájomné alebo zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a predstavuje 0,5 % dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.*

5. **Pôvodný článok VIII.** sa mení a bude znieť nasledovne:
 1. *Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v zmysle platných právnych predpisov ako aj v prípade iných vážnych dôvodov (napr. podľa skutočností predchádzajúceho roka) v súlade s § 696 OZ. Prenajímateľ sa zaväzuje tieto zmeny písomne oznámiť nájomcovi prostredníctvom správcu pred splatnosťou príslušných platieb.*
 2. *Prenajímateľ prostredníctvom správcu môže aj v priebehu kalendárneho roka zmeniť výšku mesačných preddavkových platieb na jednotlivé plnenia spojené s užívaním bytu, ak na to bude dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo rozhodnutí cenových orgánov, prípadne z ďalších dôvodov, napr. zo zmeny počtu členov spoločnej domácnosti, zmeny rozsahu poskytovaných služieb a pod.*
 3. *Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny/zrušenia všeobecne záväzného nariadenia mesta Hurbanovo upravujúceho výšku nájomného, pokiaľ v novom/zmenenom všeobecne záväznom nariadení bude upravená iná výška nájomného.*

6. Zmluvné strany sa dohodli na predĺžení doby trvania nájmu o jeden rok. Vzhľadom na uvedené pôvodné znenie **článku XII.** sa mení nasledovne:
 1. *Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 19.09.2025.*
 2. *Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. V prípade, ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy riadne splní všetky svoje zákonné a zmluvné povinnosti a splní podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu spolu s podmienkami uzavretia nájomnej zmluvy.*

7. **Pôvodný článok XIV.** sa mení a bude znieť nasledovne:
 1. *Počas doby trvania nájmu je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Nájomca je oprávnený vypovedať nájom bytu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu.*
 2. *Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od tejto zmluvy, ak*
 - a) *nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý byt takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo hrozí značná škoda,*
 - b) *nájomca dá prenajatý byt do podnájmu alebo jeho časť do nájmu tretej osobe,*
 - c) *nájomca v rozpore s touto zmluvou užíva byt na iný účel ako bývanie,*

- d) nájomca neuhradil finančnú zábezpeku v lehote a spôsobom ustanoveným v ods. 1 článku XV tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak
 - a) bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté užívanie,
 - b) sú miestnosti v byte zdravíu závadné.
 4. Výpoveď a oznámenie o odstúpení od zmluvy musia byť urobené v písomnej forme a doručené druhej zmluvnej strane do vlastných rúk na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy poštou alebo osobne. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
 5. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie sa považuje aj zásielka, ktorá bola príslušnou zmluvnou stranou odmietnutá alebo nebola vyzdvihnutá na pošte v lehote určenej k vyzdvihnutiu zásielky; za deň doručenia sa bude považovať v týchto prípadoch deň odmietnutia zásielky alebo posledný deň lehoty určenej k vyzdvihnutiu zásielky na pošte.
8. **Pôvodný článok XV.** sa mení a bude znieť nasledovne:
1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške 3-mesačného nájomného, t.j. v celkovej výške 434,28 € (slovom štyristotridsaťštyri eur a dvadsaťosem eurocentov) na osobitný účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s. (IBAN) IBAN: SK84 5600 0000 0038 0444 0013 vo dvoch splátkach, prvú splátku vo výške 250,- € do 15.10.2024 a druhú splátku vo výške 184,28 € najneskôr do 15.11.2024.
 2. Finančná zábezpeka uhradená nájomcom podľa ods. 1 tohto článku slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
 3. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na základe čl. VI. a čl. VII. tejto zmluvy, budú tieto záväzky nájomcu uhradené zo zábezpeky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.
 4. Po skončení nájmu je prenajímateľ oprávnený zadržať a čerpať peňažné prostriedky zo zloženej zábezpeky, ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu spôsobil prenajímateľovi na predmete nájmu škodu alebo prenajímateľ má voči nájomcovi iné splatné pohľadávky.
 5. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 30 dní odo dňa odovzdania bytu zostatok finančnej zábezpeky (t. j. sumu zaplatenej finančnej zábezpeky zníženu o prípadné nedoplatky nájomcu na základe ods. 3. a ods. 4 tohto článku) vrátiť nájomcovi.
 6. Pri opakovanom uzatvorení zmluvy sa nájomcovi uhradená finančná zábezpeka nevracia, ale použije sa ako finančná zábezpeka za prenajatý byt na ďalšie obdobie.

Článok 2

1. Ostatné ustanovenia Nájomnej zmluvy nedotknuté týmto Dodatkom č. 1 ostávajú v platnosti v pôvodnom znení.
2. Tento Dodatok č. 1 nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a je vyhotovený v troch vyhotoveniach, z toho dve pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.
3. Tento Dodatok č. 1 je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou listinou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Hurbanove dňa 16.09.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Hurbanovo
zast. primátorom mesta
Mgr. Peter Závodský

R. Tóthová