

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 3161002508/2021-20210301

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Mesto Veľký Meder
so sídlom: Mestský úrad, Komárňanská 9/207, 932 01 Veľký Meder
IČO: 00 305 332
DIČ: 2021002082
Štatutárny zástupca: Gergő Holényi, primátor mesta

v zastúpení

Mestský podnik bytového hospodárstva, s.r.o.
so sídlom: M. Corvína 1232/20, 932 01 Veľký Meder
IČO: 34 112 502
DIČ / IČ DPH: 2020365512 / SK2020365512
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu v Trnave, odd.: Sro, vl.č. 821/T
Štatutárny zástupca: PhDr. Imrich Bognár, konateľ
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Priezvisko a meno: **Stojková Iveta** a druh **Banda Pavol**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvale bytom: 94111 Palárikovo, Štefánikova 378/254 95113 Branč, Hlavná 15/14
(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu ako „zmluvné strany“) za nasledovných podmienok:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nájomný byt pre účely sociálneho bývania (ďalej len „nájomný byt“ alebo „byt“), na výstavbu ktorého bola poskytnutá dotácia z prostriedkov štátneho rozpočtu SR v súlade s ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov a doplnení.
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania (nájmu) nižšie identifikovaný byt (ďalej len ako „byt“) na adrese **Jahodová 3161**, Veľký Meder, vedený Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 2287, pre okres Dunajská Streda, obec Veľký Meder, katastrálne územie Veľký Meder:
 - č. bytu: 25
 - na 1. nadzemnom podlaží stavby so súpisným číslom **3161** postaveného na parcele č. **2452/31**
 - číslo vchodu: **3161**
 - počet izieb v byte: 2
 - príslušenstvo bytu: podľa preberacieho protokolu
 - celková výmera podlahovej plochy bytu je **41,40 m²**.

3. Presný opis bytu a príslušenstva bytu sa nachádza v Prílohe č. 1, ktorou je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a v Prílohe č. 2, ktorou je Evidenčný list - stanovenie zálohových platieb pre výpočet nájomného a služieb (ďalej len "Evidenčný list") s tým, že obe prílohy sú súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Správu bytu vykonáva Mestský podnik bytového hospodárstva, s.r.o., so sídlom M. Corvína 1232/20, 932 01 Veľký Meder, IČO: 34 112 502 (ďalej len „Správca“), a to na základe Zmluvy o výkone správy nehnuteľností uzatvorenej s Mestom Veľký Meder.

Čl. II

Doba, účel a rozsah nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **odo dňa 01.03.2021 do 28.02.2022**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený prenajatý byt užívať len na bývanie, Nájomca sa zároveň zaväzuje, že bude byt využívať v súlade s dohodnutým účelom užívania.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré s Nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo užívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca berie na vedomie, že počas doby trvania nájomného vzťahu ohľadne bytu nie je možné uzatvoriť podnájomnú zmluvu a je neprípustné prevádzať vlastnícke práva k bytu na nájomcu.

Čl. III

Podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu určitú

1. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu na dobu určitú za podmienok určených v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnení, vo Všeobecnom záväznom nariadení Mesta Veľký Meder č. 139 - Zásady prideľovania nájomných bytov v meste Veľký Meder, schválené dňa 24.10.2012 v znení neskorších zmien a za podmienok stanovených v tejto zmluve za predpokladu, že Nájomca počas trvania nájomného pomeru bude riadne a včas splniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy ako i z príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka upravujúcich nájom bytu.
2. Prenajímateľ písomne informuje Nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy minimálne 4 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu podľa tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný písomne požiadať vlastníka bytu o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu podľa tejto zmluvy, inak jeho nárok na predĺženie zaniká. Žiadosť sa považuje za doručení v lehote, pokiaľ je podaná na poštovú prepravu alebo osobne do podateľne Mestského úradu mesta Veľký Meder.

Čl. IV

Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného sa stanovuje podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008, zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008, zo dňa 25.09.2008 vychádzajúc z obstarávacej ceny bytu, ktorá je vo výške **20.352,08 Eur**.

2. Výška ročného nájomného je stanovená Rozhodnutím Mesta Veľký Meder č. ZPR-17646/10604/2012-17652/12, zo dňa 07.12.2012. Ročné nájomné od 01.01.2013 je vo výške **540,00 Eur s DPH**, slovom päťstoštyridsať a 00/100 Eur. Výška mesačného nájomného činí **45,00 Eur s DPH**, slovom štyridsaťpäť a 00/100 Eur.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné nájomné **vopred**, najneskôr **do 25. dňa** predchádzajúceho kalendárneho mesiaca nasledovne:

Suma s DPH	Banka	IBAN	Účel platby
0,00 €			Nájomné
35,64 €			Fond prevádzky, údržby a opráv
9,36 €			Poplatok za správu

4. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájomného vzťahu uhrádzať mesačne najneskôr **do 25. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca okrem peňažných plnení uvedené v ods. 3 tohto článku aj **preddavky na poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu** (ďalej len „služby“) podľa rozsahu predpokladaných nákladov nasledovne:

Suma s DPH	Banka	IBAN	Účel platby
70,00 €	..		Služby

5. Druh poskytovaných služieb a výška preddavkov na tieto plnenia sú uvedené v Evidenčnom liste. Prenajímateľ je oprávnený jednostranným rozhodnutím - predpisom zmeniť výšku preddavkov na základe skutočnej spotreby nájomcu.

Čl. V

Dohoda o finančnej zábezpeke

1. Nájomca za účelom zabezpečenia všetkých jeho budúcich záväzkov s príslušenstvami vznikajúcich na základe tejto zmluvy, zložil na osobitný účet Mesta Veľký Meder vedený v číslo: , finančnú zábezpeku v sume **135,00 Eur s DPH**.
2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, jeho príslušenstva (poplatkov z omeškania), dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu (služieb spojených s užívaním bytu) vrátane jeho príslušenstva (zákonných alebo zmluvných úrokov z omeškania) a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu (zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu, na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu).
3. Ak Nájomca neuhradí riadne a včas nájomné, preddavok na služby spojené s užívaním bytu, Prenajímateľ je oprávnený nie však povinný uspokojiť svoju pohľadávku vrátane jej príslušenstva z finančnej zábezpeky.

4. Finančnú zábezpeku je možné čerpať výlučne počas plynutia výpovednej doby resp. po ukončení nájomného vzťahu, okrem ďalej uvedenej výnimky. Finančná zábezpeka je určená na uhradenie pohľadávok Prenajímateľa vzniknutých počas výpovednej doby resp. pohľadávok, vznik ktorých bol dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy. Vo výnimočných prípadoch je možné finančnú zábezpeku čerpať aj počas trvania nájomného vzťahu a to výlučne na základe písomnej žiadosti Nájomcu, pričom Prenajímateľ má právo odmietnuť žiadosť Nájomcu aj bez odôvodnenia. Týmto ustanovením však nie je dotknuté právo Prenajímateľa domáhať sa uspokojenia svojich pohľadávok súdnou cestou.
5. Nájomca sa zaväzuje zábezpeku udržiavať v pôvodnej výške. Ak dôjde k jej čerpaniu na základe odseku 4 tohto článku zmluvy, Nájomca je povinný do 15 dní po čerpaní z finančnej zábezpeky ju doplniť na pôvodnú výšku.
6. V prípade, že po riadnom skončení nájmu podľa Čl. III tejto zmluvy dôjde k prenájmu tohto bytu na ďalšie obdobie pre toho istého Nájomcu, zábezpeka uhradená podľa tejto zmluvy bude prevedená ako zábezpeka podľa novej, opakovanej nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.
7. Zábezpeka resp. jej zostatok do 30 dní po riadnom ukončení nájomného vzťahu a po vyrovnaní všetkých záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi sa vracia Nájomcovi. V prípade skončenia nájomného pomeru v priebehu kalendárneho roka počas zúčtovacieho obdobia, Prenajímateľ je oprávnený zadržať finančnú zábezpeku alebo jej časť až do realizácie konečného vyúčtovania nákladov služieb spojených s užívaním bytu.
8. Nájomca má nárok na vyplatenie zábezpeky resp. jej zostatku len po predložení potvrdenia o odhlásení odberu elektrickej energie a plynu a o úhrade všetkých záväzkov voči dodávateľom. Pokiaľ Nájomca nemal uzatvorenú zmluvu s týmito dodávateľmi, predloženie potvrdenia sa nevyžaduje.
9. Nájomca pre ten prípad, že nepredloží potvrdenia podľa predchádzajúceho odseku, zároveň splnomocňuje Prenajímateľa na uhradenie jeho záväzkov voči dodávateľovi elektrickej energie a plynu z prostriedkov zábezpeky a na rozviazanie jeho zmluvného vzťahu s dodávateľmi.

Čl. VI

Omeškanie, vyúčtovanie a iné práva

1. V prípade, že Nájomca nesplní riadne a včas svoje povinnosti peňažnej povahy vyplývajúce z tejto zmluvy, je povinný uhradiť Prenajímateľovi zákonné úroky z omeškania podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
2. V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám. Prenajímateľ v takomto prípade započíta plnenie na najstaršiu splatnú pohľadávku, a to najprv na istinu a potom na príslušenstvo pohľadávky (úroky z omeškania).

3. Pri čiastočnom plnení jednotlivých zálohových platieb alebo nedoplatku z vyúčtovania sa má za to, že nižšie uvedené položky boli uhradené v nasledujúcom poradí:
- a) poplatok za výkon správy,
 - b) úhrada za škody, ktoré nájomca bytu spôsobil ostatným nájomníkom úmyselným alebo neúmyselným poškodením prenajatého bytu, spoločných častí a zariadení, príslušenstva a príslušeného pozemku alebo ak takéto poškodenia spôsobili tretie osoby, ktoré právo užívať byt, resp. nebytový priestor odvodzujú od jeho nájomného práva,
 - c) služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru,
 - d) príspevok do FPÚO.
4. Za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru sa považuje:
- a) dodávka tepla a teplej vody,
 - b) dodávka vody od vodárenských spoločností,
 - c) odvádzanie odpadových a zrážkových vôd,
 - d) osvetlenie spoločných častí domu,
 - e) užívanie výťahov,
 - f) čistenie žúmp,
 - g) poplatok za spracovanie vyúčtovania
 - h) poštovné-listové zásielky,
 - i) poplatky peňažného ústavu za vklad hotovosti na účet bytového domu.
5. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré správca poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb za zúčtovacie obdobie vždy k 31. decembru zúčtuje správca v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom, ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Správca doručí vyúčtovanie Nájomcom bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení, najneskôr však do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka.
6. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je Nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť Nájomcu.
7. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol Nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho Prenajímateľ uhradiť Nájomcovi v lehote do 45 kalendárnych dní odo dňa odoslania vyúčtovania, najneskôr do 30.6. kalendárneho roka, ak sa Nájomca s Prenajímateľom nedohodli inak. Úhradu podľa prvej vety tohto odseku je možné realizovať
- a) bezhotovostným spôsobom, t.j. poukázaním finančných čiastok na bankový účet oprávneného subjektu resp. na bankový účet písomne oznámený nájomcom bytu alebo
 - b) poštovým peňažným poukazom na adresu, kde sa byt alebo nebytový priestor nachádza, príp. na inú adresu, oznámenú nájomcom bytu. Správca je oprávnený odpočítať v ročnom vyúčtovaní vyčísleného preplatku cenu podľa tarify Slovenskej pošty, a.s. za poštový poukaz na adresu.
- Ak však Nájomca má voči Prenajímateľovi iný nevyrovnaný finančný záväzok vzniknutý podľa tejto zmluvy, Prenajímateľ vykoná kompenzáciu tohto záväzku z preplatku.

8. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod (napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod.). O tejto skutočnosti bude Nájomca písomne upovedomený najneskôr do 30 dní odo dňa vykonania zmeny Prenajímateľom.
9. Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu sú zabezpečené tým, že Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať pred uzatváraním nových nájomných zmlúv eventuálne pred uzatváraním dodatkov k nájomnej zmluve stav bytu a jeho vybavenia; o kontrolách sa vyhotoví krátka zápisnica. Ak stav bytu alebo zariadenia bude vykazovať opotrebovanie nad mieru zodpovedajúcu riadnemu užívaniu, Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi takto spôsobenú škodu. Uvedená zápisnica bude podkladom aj na zaznamenania stavu nájomného bytu a jeho príslušenstva. V prípade potreby Prenajímateľ je oprávnený zdokladovať stav bytu fotodokumentáciou alebo videozáznamom.

Čl. VII

Základné práva a povinnosti Nájomcu a Prenajímateľa

1. Prenajímateľ deklaruje, že odovzdáva Nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať Nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní Nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné, preddavky na služby spojené s užívaním bytu, riadne a včas zložiť finančnú zábezpeku a dopĺňať čerpanú (kompenzovanú) finančnú zábezpeku na pôvodnú výšku.
4. Nájomca je povinný umožniť po prechádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR, Okresného úradu Trnava, zamestnancom Prenajímateľa a správcu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
5. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a dňom skončenia nájmu byt vypratať a protokolárne odovzdať Prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a s hygienickou maľovkou.
6. Nájomca je povinný umožniť zamestnancom Prenajímateľa a správcu vstup do bytu za účelom vykonávania opráv a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom vykonania opráv a za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu Nájomcom ako i za účelom vykonania montáže, úpravy, odpočítania meračov na technických alebo iných zariadeniach.
7. Drobné opravy v byte (identifikované na konci zmluvy) a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradiť Nájomca v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Ak Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa tohto článku, zodpovedá Prenajímateľovi za vzniknutú škodu.

9. Nájomca nesmie vykonávať bez písomného súhlasu Prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome a to ani na vlastné náklady. Tým nie je dotknutá kompetencia príslušného stavebného úradu.
10. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.
11. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok, budú dodržiavať všeobecne záväzné právne normy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia, hygienické predpisy a normy a protipožiarnej ochrany. Ak Prenajímateľovi vznikne škoda, Nájomca zodpovedá za spôsobenú škodu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
12. Nájomca je povinný podľa ust. § 417 Občianskeho zákonníka na odvrátenie hrozacej sa škody na byte, alebo na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zakročiť spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.
13. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu (najneskôr do 30 dní) oznámiť Prenajímateľovi všetky skutočnosti rozhodné pre stanovenie výšky preddavkov za poskytované služby, vrátane každej zmeny v počte členov domácnosti, alebo osôb užívajúcich byt, ďalej sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi zmenu skutočností, ktoré môžu byť dôležité z hľadiska iných práv a povinností zmluvných strán.
14. Nájomca nie je oprávnený byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu alebo do ďalšieho nájmu inej osobe.
15. Nájomca je povinný akceptovať zákonné záložné právo Prenajímateľa podľa ust. § 672 Občianskeho zákonníka.
16. Nájomca sa zaväzuje nedržať a nechovať v byte žiadne zvieratá. Výnimka je povolená iba na základe písomného súhlasu Prenajímateľa a všetkých nájomcov bývajúcich v bytoch toho istého vchodu obytného domu.

Čl. VIII

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V Evidenčnom liste je uvedený počet a zoznam osôb žijúcich s Nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k Nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájmovej zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1 tohto článku, Nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámi majetkovo-právnemu oddeleniu, referátu správy bytov a nebytových priestorov Mesta Veľký Meder a správcovi bytu. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný osvedčený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtň list).

3. Pri znížení počtu osôb žijúcich s Nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcim dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak Nájomca nebude môcť sám byť po rovnakú dobu užívať (dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, dlhodobý študijný pobyt, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody) je túto skutočnosť povinný písomne najneskôr do 30 dní od jej vzniku oznámiť Prenajímateľovi.
4. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku 2 tohto článku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude Prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihlasovať.

Čl. IX Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany Prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov sa považujú nasledovné skutočnosti:
 - a) Nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome najmä poukazom na všeobecné záväzné nariadenia Mesta Veľký Meder sa považuje na tomto úseku;
 - b) neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace;
 - c) porušovanie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy;
 - d) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov;
 - e) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - f) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu;
 - g) užívanie bytu bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako bývanie.

Čl. X Zánik nájmu bytu

1. Zmluvné strany sa môžu písomne dohodnúť na skončení nájomného pomeru kedykoľvek.
2. Nájom bytu zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve, ak s Nájomcom nie je opakovane uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie.
3. Nájom bytu pred uplynutím ukončenia platnosti nájomnej zmluvy môže zaniknúť písomnou dohodou alebo výpoveďou. Výpoveď sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý byt alebo jeho príslušenstvo, spoločné časti alebo spoločné zariadenia bytového domu alebo ak trpí užívanie vecí takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.

5. Prenajímateľ môže odstúpiť od nájomnej zmluvy aj vtedy, ak Nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v Čl. VI, odsek 5 tejto zmluvy, ak napriek písomnému upozorneniu v lehote uvedenej v upozornení (nie kratšej ako 15 dní odo dňa jeho doručenia) nezaplatí, alebo nedoplní finančnú zábezpeku. Odstúpením sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia Nájomcovi.
6. Ku dňu skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho protokolárne Prenajímateľovi po vykonaní základnej hygienickej maľovky na vlastné náklady.
7. Nájomca po skončení nájomného vzťahu nemá nárok na úhradu nákladov stavebných úprav realizovaných v byte resp. nákladov vynaložených na skvalitnenie stavu bytu, a to ani v tom prípade, ak Prenajímateľ netrvá na uvedení bytu do pôvodného stavu.
8. Ak Nájomca riadne a včas nevypracie byt a zápisnične ho neodovzdá Prenajímateľovi, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu za každý deň omeškania vo výške 10,00 Eur. Právo Prenajímateľa na vydanie bezdôvodného obohatenia (ktoré sa rovná nájomnému a službám spojeným s užívaním bytu) alebo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

Čl. XI

Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami, účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webovom sídle Mesta Veľký Meder nie však skôr ako dňa 01.03.2021.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
4. Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájomného pomeru nemá nárok na bytovú náhradu. Nájomca ďalej berie na vedomie, že ak neučiní zadost' svojej povinnosti vypratať byt, táto povinnosť bude vynútená súdnym exekútorom. Trovy exekúcie znáša Nájomca.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca písomne neoznámí Prenajímateľovi iný svoj prechodný alebo trvalý pobyt, alebo iné svoje dočasné bydlisko, alebo iné miesto svojho zdržania sa, listinné zásielky sa budú zasielať na adresu bytu prenajatého na základe tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručeníu aj dňom, keď bola odosielateľovi vrátená ako nedoručiteľná, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak nájomcami sú:
 - a) manželia, ide o spoločný nájom bytu manželmi, kde platia ust. § 703 Občianskeho zákonníka a pod pojmom „Nájomca“ sa rozumejú manželia uvedené v záhlaví tejto zmluvy;
 - b) viaceré osoby (napr. druh a družka, matka a dcéra a pod.) ide o spoločný nájom bytu podľa ust. § 700 Občianskeho zákonníka a pod pojmom „Nájomca“ sa rozumejú všetci osoby uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
7. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží Nájomca, dva obdrží Prenajímateľ (správca, MsÚ).

8. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú nasledovné prílohy:
- Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu
 - Evidenčný list - stanovenie zálohových platieb pre výpočet nájomného a služieb

Vo Veľkom Mederi, dňa 03.03.2021

Prenajímateľ:

Mesto Veľký Meder, v zastúpení

Mestským podnikom bytového hospodárstva, s.r.o.

PhDr. Imrich Bognár, konateľ

Nájomca:

Stojková Iveta

Banda Pavol

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

A. Sanitárne zariadenie

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pluvadla, konzol vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového 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, plavákovej 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 kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena privodového kábla.

I. Kovanie a zámky

1. oprava, výmena kľuky, olivy, štitka, tačidla 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 líst zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena častí obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy

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

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 líst, 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 vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Príloha k Nájomnej zmluve č. 3161002508/2021-20210301, zo dňa 03.03.2021

Protokol o odovzdaní / preberaní bytu

OPIS BYTU

Jahodová 3161

VCHOD č.: ----

BYT č.: 25

Preberajúci nájomník:

Stojková Iveta, Banda Pavol

Telef., e-mail:

0951 493 215

Odovzdávajúci:

zástupca MPBH, s.r.o.

Dátum prevzatia bytu:

3.3.2021

OPIS VYBAVENIA BYTU	Počet	Dátum kolaudácie bytu, inštalácie resp. dátum výmeny	Stav bytu resp. jeho vybavenia (nový, funkčný vyhovujúci, primeraný k veku zariadenia, nad mieru opotrebený, vyžaduje opravu)
Dvere bytové	5	30.11.2000/1.3.2021	vyhovujúce, 2 ks nové
Kuchynská linka so skriňami	1	30.11.2000	primerane opotrebovaný
Kuchynský drez	1	30.11.2000	vyhovujúci
Vodovodná batéria - drezová	1	30.11.2000	funkčná
Plynový sporák	1	30.11.2000	funkčný
Umývadlo fajans	1	30.11.2000	nepoškodené
Vodovodná batéria - umývadlová	1	30.11.2000	funkčná
Sprcha	1	30.11.2000	funkčná
Vodovodná batéria - sprchová	1	30.11.2000	funkčná
Elektr.ohrievač vody 80 l	1	30.11.2000	funkčný
Záchodová misa Combi	1	30.11.2000	nepoškodená, funkčná
Splachovacia nádrž Combi	1	30.11.2000	nepoškodená, funkčná
Sedátko WC	1	30.11.2000	nepoškodené
Osvetľovacie telesá + vonkajšie teleso	4+1	1.3.2021	nové
Poistná skrinka	1	5/2012	bez poškodenia
Vykur.telesá - korad	2	9/2016	funkčné, bez poškodenia
Vykur.telesá - rebrík	1	9/2016	funkčné, bez poškodenia
Pomerový rozdeľovač vykurovacích nákladov	1	1/2019	bez poškodenia

Stav podlahy - v kuchyni dlažba, v ostatných miestnostiach laminátová: primeraná k veku

Stav stien: nepoškodené, vymalované

Stav kachličiek: nepoškodené, čisté

Stavy meračov	Stav	
vodomer SV č.: 63115748	207 m ³	
merač ÚK: 95394970	917	
merač ÚK: 95394971	1198	
kľúče - od bytu v počte:	3	
kľúče - od poštovej schránky v počte:	1	
elektromer č.	22716	poskytovateľ: SPP
plynomer č. 6158323-089-06-1	805	poskytovateľ: SPP

Stav bytu v čase prevzatia: byt bol pred odovzdaním komplet vymalovaný, boli vymenené 2 vnútorné dvere a 4 osvetľovacie telesá. Stav bytu je primeraný k veku objektu.

(stručne popíšte viditeľné vady a nedostatky preberaného bytu (napr. prasklina na stene, vlhké múry, pleseň na stenách, poškodené parkety, atď.)

podpis odovzdávajúceho

podpis preberajúceho

Příloha k Nájomnej zmluve č. 3161002508/2021-20210301, zo dňa 03.03.2021

Evidenčný list - stanovenie zálohových platieb

pre výpočet nájomného a služieb podľa Nájomnej zmluvy

Nájomca: **Stoiková Iveta a druh Banda Pavol**

Dátum narodenia:

Obec:	Veľký Meder	Súpisné číslo:	3161	Byt č.:	25	Kategória bytu:	2
Ulica:	Jahodová	Orientačné číslo:		Podlažie:	1.	Dátum prevzatia bytu:	01.03.2021

Užívateľia bytu - údaje o osobách bývajúcich v byte

P.č.	Priezvisko a meno	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi	P.č.	Priezvisko a meno	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi
1.	Stoiková Iveta						
2.	Banda Pavol						

Údaje o byte a výmera bytu

Výťah:	nie	Obytná plocha (m ²):		Plocha vedľajších miestností (m ²):		Podlahová plocha bytu v m ² :	38,10
Kúrenie:	diaľkové	1. izba:	22,70	Kuchyňa do 12 m ² :		Kúpeľňa - m ² :	3,30
Vlastné kúrenie:	nie	2. izba:	12,00	Kuchyňa nad 12 m ² :		WC - m ² :	0,00
Kúpeľňa:	v byte	3. izba:		Predsieň:	1,20	Vykurovací plocha bytu v m ² :	41,40
WC:	v byte	4. izba:		Neobytná hala:		Balkón:	0,00
Výška miestností:	2,60	5. izba:		Komora:	2,20		
Spol. tel. anténa:	áno	Obytná hala:					
		Spolu:	34,70 m ²	Spolu:	3,40 m ²	Plocha pre výpočet príspevku do FPÚaP	41,40 m ²

Výpočet ročnej úhrady za užívanie bytu (nájomného)

Objekt:		Byt:	
Kolaudačné rozhodnutie vydané dňa:	30.11.2000		
Obstarávací cena stavby:	713 502,78 €	Obstarávací náklady:	20 352,08 €

Počet prihlásených osôb užívajúcich byt:	2
Spôsob úhrady:	SIPO
Splätnosť zálohového predpisu:	mesiac vopred, do 25.dňa mesiaca
Ročné nájomné:	540,00 €

Zálohový predpis na obdobie: od 2021/03

Mesačné úhrady na Mestský úrad Veľký Meder

Číslo účtu:

Variabilný symbol:

Mesačné úhrady na MPBH, s.r.o. Veľký Meder

Číslo účtu:

Variabilný symbol:

SIPO:

Rozpis:

Nájomné	0,00 €
Súčet - Suma k úhrade na účet Mestského úradu VM:	0,00 €

0101	ÚK	39,00 €
0201	Vodnostočné	30,02 €
0404	Poplatky SIPO	0,36 €
0427	Vyúčtovanie	0,62 €
6021	Výkon správy	9,36 €
7011	Fond prevádzky, údržby a opráv domu	35,64 €
Súčet - Suma k úhrade na účet MPBH VM:		115,00 €

Veľký Meder, 3.3.2021

zástupca správnej spoločnosti

nájomca bytu

Upozornenie pre užívateľov bytov:

Žiadame Vás, aby ste pri úhradách zálohového predpisu uvádzali **vždy správne číslo účtu** Vášho bytového domu a **správne číslo variabilného symbolu**.

Pokiaľ požadované údaje nie sú uvedené alebo sú uvedené nesprávne, systém Vašej platby nespájruje a naša spoločnosť Vás bude evidovať ako dlžníka.

Pripadné zmeny je možné nahlásiť:

Osobne: v úradných hodinách: Po.Út. 7:30-14:30, Str. 7:30-16:30, prestávka: 12:00-12:30, štvrtok: nestránkový deň, Pia: 7:30-13:00 Elektronicky: erika.makoova@mpbhvm.sk
Telefonicky: 0903 244 269 a.l. 031 555 22 23 Poštou: MPBH, s.r.o. M. Corvina 1232/20, 932 01 Veľký Meder

Prehlásenie užívateľa bytu:

Užívateľ bytu sa zaväzuje:

- » oznamovať správcovi bytu najneskôr do 10 dní od dátumu zmeny všetky zmeny týkajúce sa údajov súvisiace s užívaním bytu (zmena v počte osôb bývajúcich v byte, narodenie dieťaťa, zmena priezviska, ...)
- » udržiavať údaje v aktuálnom stave

Veľký Meder, 3.3.2021

nájomca bytu