

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzavretá podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

**I.
ZMLUVNÉ STRANY**

- Prenajímateľ:** **Mesto Šaštín-Stráže**
Sídlo: Alej 549, 90841 Šaštín-Stráže
IČO: 00310069
v zastúpení: Mgr. Jaroslav Suchánek – primátor mesta
č. ú.: SK 35 0200 0000 0000 0082 8182, VÚB, a.s.
(ďalej len „prenajímateľ“)
- Nájomca:** **Boris Römer**
Dát. nar.:
Rod. č.:
Trvale bytom: M. Nešpora 1575/40, 908 41 Šaštín-Stráže
(ďalej len „nájomca“)

**II.
PREDMET ZMLUVY**

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku III. tejto zmluvy.

**III.
PREDMET NÁJMU**

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt v podkroví číslo 9, sekcia B, nachádzajúci sa v Šaštíne-Strážach, v bytovom dome na ulici M. Nešpora, číslo súpisné 1575, v katastrálnom území Šaštín, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Celková plocha bytu je 53,9 m².
3. Opis stavu bytu, opis príslušenstva bytu je uvedený v prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (technický popis bytu).

**IV.
VZNIK A DOBA NÁJMU**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt opísaný v článku III. tejto zmluvy spolu s jeho vybavením. Nájomca byt spolu s jeho vybavením preberá.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením Mesta Šaštín-Stráže číslo 15/2017 (ďalej len nariadenie mesta). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie mesta pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná mestské zastupiteľstvo v budúcnosti.
3. Nájomný vzťah vzniká dňom 1. 12. 2018.
4. Finančná záruka je podľa zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vo výške šesťmesačného nájomného

– t.j. 557,16 eur. Finančná záruka vo výške dvanásťmesačného nájomného, ktorá bola uhradená pri prvej nájomnej zmluve zo dňa 1. 12. 2003 bola vo výške 837,68 eur. Rozdiel vo výške 280,52 eur bude vrátený na účet nájomcu do 31. 12. 2018. Finančná záruka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

5. **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 1 rok. Nájom bytu končí dňom 30. 11. 2019.**
6. Mesto po prerokovaní v mestskom zastupiteľstve po skončení každej doby nájmu uzavrie s doterajším nájomcom novú nájomnú zmluvu na ďalšie tri roky, ak počas predošlej doby nájmu nájomca neporušil ani v jednom prípade ustanovenia platnej zmluvy a ustanovenia VZN Mesta Šaštín-Stráže č. 15/2017.
7. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho vybavením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
8. Nájomca potvrdzuje, že so stavom prenajímaného bytu je oboznámený a bude užívať byt spolu s jeho vybavením na účely bývania.

V.

NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **92,86 eur** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
2. Za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný platiť zálohovo prenajímateľovi **12,50 eur** mesačne (10 eur za vodné, stočné a 2,50 eur za elektrickú energiu pre spoločné priestory).
3. Nájomné a plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške **105,36 eur** je splatné do 10. dňa daného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
5. Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu bude realizované Mestským úradom v Šaštíne-Strážach jedenkrát ročne.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájmu vyvolané objektívnymi skutočnosťami (inflácia, zákonné úpravy a pod.) a jej neakceptovanie zakladá právo okamžitého odstúpenia od zmluvy.

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte do výšky 200 eur si zabezpečí sám na vlastné náklady.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí, alebo tí, ktorí

- s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
 6. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné združené poistenie domácnosti.
 7. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľom. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
 8. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 9. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
 10. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave /hygienicky vybielený/ s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
 11. Nájomca zodpovedá za požiaru ochranu v prenajatých priestoroch.
 12. Povinnosťou nájomcu je rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením mesta.
 13. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

VII. ZÁNIK NÁJMU

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu.
2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Nájom bytu zaniká aj na základe písomnej výpovede prenajímateľa. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca :
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, napriek predchádzajúcej písomnej výstrahe, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
 - c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

VIII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými dodatkami na základe odsúhlasenia a podpísania zástupcami oboch zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušného súdu.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, pre prenajímateľa a nájomcu po dve rovnocenné vyhotovenia.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú námietky proti forme a obsahu tejto zmluvy, uzatvárajú ju riadne a slobodne, nie za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju zástupcovia oboch zmluvných strán podpísali.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Šaštíne-Strážach, dňa 22. novembra 2018

Prenajímateľ:





Mgr. Jaroslav Suchánek
primátor mesta

Nájomca:



Boris Römer