

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: **Miroslav Daniel**
Dátum nar.: _____
Rod.č.: _____ 4
Trvale bytom: M. Nešpora 1575/40, 908 41 Šaštín-Stráže
(ďalej len „nájomca“)

a manželka

Erika Danielová, rod. Zemanová
Dátum nar.: _____
Rod.č.: _____
Trvale bytom: M. Nešpora 1575/40, 908 41 Šaštín-Stráže
(ďalej len „nájomca“)

II.
PREDMET ZMLUVY A OSOBY TVORIACE DOMÁCNOSŤ

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku III. tejto zmluvy.
2. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu: Miroslav Daniel, nar. 19.08.1999,
Viktória Danielová, nar.07.03.2006.

III.
PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt číslo 5, na 1. poschodí, 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 46,3 m² (s balkónom 49,8 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 č. 15/2017 (ďalej len nariadenie mesta). Nájomca vyhlasuje, že toto

nariadenie mesta pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky práva jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná mestské zastupiteľstvo v budúcnosti.

3. Nájomný vzťah vzniká dňom 1. 12. 2017.
4. Nájomca je povinný uhradiť finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného – t. j. 498,18 eur, na účet nájomcu č. SK91 0200 0000 0016 3118 4453 a to najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy. Finančná záruka je podľa zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a 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 do 30. 11. 2018.**
6. Mesto po prerokovaní v mestskom zastupiteľstve po skončení každej doby nájmu uzavrie s doterajším nájomcom novú nájomnú zmluvu na ďalšie tri roky, ak splnil podmienky zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a počas predošlej doby nájmu nájomca neporušil ani v jednom prípade ustanovenia platnej zmluvy a ustanovenia VZN Mesta Šaštín-Stráže.
7. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho vybavením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
8. Nájomca potvrdzuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil pred podpísaním tejto nájomnej zmluvy, a že jeho stav zodpovedá technickému popisu bytu, ktorý je neoddeliteľnou časťou tejto zmluvy a zaväzuje sa, že 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 **83,03 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 **22,50 eur** mesačne (20 eur za vodné, stočné a 2,50 eur za elektrickú energiu pre spoločné priestory).
3. Nájomné a plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške **105,53 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 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 požiarnu 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.

ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie ihneď po zaplatení finančnej zábezpeky.
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho vybavením najneskôr do troch dní odo dňa zaplatenia finančnej zábezpeky.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky závady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a to do jedného mesiaca odo dňa uzavretia tejto zmluvy.

VIII.

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

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:


Miroslav Daniel


Erika Danielová