

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: **Martina Trefíliková, rod. Trefíliková**
Dátum nar.: , _____
Rod.č.: _____
Trvale bytom: Štúrova 1115, 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 služobný byt nachádzajúci sa v Šaštíne-Strážach, v budove ZŠ na ulici Štúrova, číslo súpisné 1115, v katastrálnom území Šaštín, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ (ďalej len „predmet nájmu“).
- 2. Podlahová plocha obytných miestností je 20,73 m² a podlahová plocha vedľajších miestností je 20 m².
- 3. Opis stavu bytu, opis príslušenstva bytu je uvedený v prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

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. Nájomný vzťah vzniká dňom 1. 3. 2019.
- 3. **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov. Nájom bytu končí dňom 28. 2. 2024.**
- 4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho vybavením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
- 5. 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 18,49 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 10 eur mesačne.
3. Nájomné a plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške 28,49 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 služby. 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 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.
7. 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.
8. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.

9. Nájomca vyhlasuje, že vzhľadom na doterajšie užívanie predmetu nájmu na základe nájomnej zmluvy zo dňa 25.02.2003 a jej dodatkov je v celom rozsahu zodpovedný za technický stav predmetu nájmu a v prípade akejkoľvek škody na predmete nájmu sa túto zaväzuje na vlastné náklady odstrániť alebo nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu v peniazoch.
10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
12. 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 pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý,
3. Nájom bytu zaniká aj na základe písomnej výpovede zmluvných strán bez uvedenia dôvodu. 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. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webovej stránke prenajímateľa.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, pričom pre nájomcu jedno vyhotovenie zmluvy a pre prenajímateľa dve vyhotovenia zmluvy.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy sú platné len v písomnej forme a so súhlasom oboch zmluvných strán.

4. Vo veciach neupravených ustanoveniami tejto zmluvy zmluvné strany postupujú v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných okolností, vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, obsahu zmluvy porozumeli a túto na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.


V Šaštíne-Strážach, dňa 26. februára 2019

Prenajímateľ:




Mgr. Jaroslav Suchánek
primátor mesta

Nájomca:


Martina Trefilíková