

Zmluva o nájme bytu

(uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka,
VZN mesta Šamorín 1/2011 zo dňa 21.03.2011)

ktorú uzavreli

Prenajímateľ: Mesto Šamorín – Mestský úrad Šamorín
Hlavná ul. č. 37, 931 01 Šamorín
IČO: 305723
DIČ: 2020370121 IČ DPH: SK2020370121

V zastúpení : MPBH ŠAMORÍN, s.r.o., Veterná 23/D, 931 01 Šamorín
Konateľ: Ing. Alexander Kürthy
IČO: 36 261 611
DIČ: 2021833583
Bankové spojenie: VÚB Šamorín
Číslo účtu:

(ďalej len ako prenajímateľ)

Nájomca:
Meno: Adrián Rigó
Bytom: , 931 01 Šamorín
Dátum nar.

(ďalej len ako nájomca)

takto:

I.

Predmet nájmu

1. Mesto Šamorín je vlastníkom domu nachádzajúceho sa v k. ú. Šamorín, na parcele č.: 1457, orientačné číslo 22A, súpisné číslo 1706, ktorý je vedený na LV č. 870 Správy katastra v Dunajskej Strede. Predmetný dom pozostáva z 19 bytových jednotiek.
2. Na základe §9 ods. 1 VZN mesta Šamorín 1/2011 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín zo dňa 21.03.2011, Zmluvu o nájme mestského bytu uzatvára so žiadateľmi prenajímateľ mestských bytov na základe poverenia primátora mesta v súlade s osobitnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájme bytu.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania sociálny **byt č.** na . poschodí obytného domu súpisné číslo , ktorý pozostáva z obytných miestností, vrátane obytnej kuchyne a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň a kúpeľňa, s celkovou podlahovou plochou m², t. j. spolu m². Kategória bytu: I.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi v byte nachádzajúce sa hnutelné veci a zariadenia podľa rozpisu v „Passporte bytu“.

II.

Účel nájmu

Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.

III.

Doba nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. bod 3. tejto zmluvy sa prenecháva do prenájmu na dobu určitú, na obdobie šesť mesiacov, t. j. od 01. 04. 2021 a ukončí sa dňom 30. 09. 2021.

2. Uplynutím nájomného vzťahu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

IV.

Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR z 20.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

Mesačné nájomné bytu je v sume 34,19 Eur /podklad –predpis mesačnej zál. úhrady/.

2. **Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne 100,00 Eur** a je splatné mesačne vopred do 30. dňa, najneskoršie do 5. dňa nasledujúceho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve cez SIPO.

3. Za deň zaplata nájmomného sa považuje deň, ktorý došlo k pripísaniu peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.

4. Za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu – elektrická energia spoločných priestorov, vodné a stočné, plyn – nájomca bude uhrádzať spolu s nájomným mesačne vo výške 100,00 Eur.

V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky za :

a/	Vykurovanie	32,86 Eur
b/	Dodávka teplej úžitkovej vody	21,06 Eur
c/	Dodávka vody z verejných vodovodov a vodární	11,37 Eur
d/	Osvetlenie spoločných priestorov v dome	0,16 Eur
e/	Upratovanie spoločných priestorov v dome	0,00 Eur
f/	Vybavenie bytu STA	0,00 Eur
g/	Používanie výťahu	
h/	Kontrola a čistenie výťahu	
i/	Odvádzanie odpad.vôd verejnými kanaliz.	
j/	Odvoz popola a smetí	
k/	Odvoz splaškov a čistenie žúmp	
	Iné – ostatné služby – plyn	0,00 Eur

5. Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom bytu prenajímateľ vykoná jedenkrát do roka. Najneskôr do 5 mesiacov po uplynutí kalendárneho roka vykoná ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR z 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a podľa skutočných nákladov. Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

6. Ak nájomca nezaplatí nájomné a preddavky za plnenia do 5 dní po ich splatnosti, t. j. do 5. kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 2,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 Eur za každý i začatý mesiac omeškania.

7. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného má prenajímateľ právo upraviť výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov zvýšiť, ak ide o dôvody vyplývajúce zo zmeny predpisov alebo rozhodnutí príslušných orgánov, prípadne z iných vážnych dôvodov.

8. Zmenu výšky nájomného a výšky preddavkov môže prenajímateľ realizovať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá založila právo na vykonanie zmeny.

9. Nájomca je povinný oznamovať prenajímateľovi skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov (napr. zmena počtu osôb v domácnosti, atď.) do jedného mesiaca odo dňa predmetnej zmeny.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu podľa Občianskeho zákonníka o nájme bytu v platnom znení, najmä je povinný platiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na vlastné náklady v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Drobnou opravou sa myslí bežná údržba. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný nájomca oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

2. V prípade ak závada nastala zavinením, a to aj z nedbanlivosti nájomcu, nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú na vlastné náklady.

3. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, vrátane umiestnenia satelitných antén a pod.

4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému.

5. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt , spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome.

6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to do 30 dní od vzniku zmeny.

7. Prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa prenajatý byt užíva, respektíve trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí vznik značnej škody. Odstupujúci prejav prenajímateľa musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane, účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia.

8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého bytu a hnutelného majetku a zaväzuje sa urobiť všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Taktiež zodpovedá za všetky škody vzniknuté v byte jeho zavinením.

9. Nájomca berie na vedomie možnosť napojenia sa na pevnú telefónnu linku a na káblový televízny rozvod, cez ktorý je zabezpečený príjem televízneho a rádiového signálu v každom byte v obytnom dome, avšak prevádzkové podmienky si každý nájomca bytu zabezpečí sám s prevádzkovateľmi.

10. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu vo vopred dohodnutom termíne.

11. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VI. Skončenie nájmu

Nájomný pomer zaniká:

1. uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý,
2. písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy,
3. písomnou výpoveďou a to najmä, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti , hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

- c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - d) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
4. výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Výpoveď sa považuje za doručení dňom prevzatia druhou zmluvnou stranou, resp. dňom uplynutia lehoty na uloženie písomnosti na pošte.

VII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok na spoločných častiach obytného domu ako aj na verejných priestranstvách v okolí obytného domu.
2. Nájomca a osoba, ktorá má právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu je povinný dodržiavať ustanovenia domového poriadku. V prípade porušovania prenajímateľ je oprávnený v zmysle § 711 OZ vypovedať zmluvu.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvou neupravené vzťahy sa riadia príslušnými ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom podpísania zmluvy.
3. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu.
4. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o osobných údajoch.
5. Zmluva bola vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ, 1 nájomca, 1 mestský úrad a 1 notársky úrad.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli. Zároveň svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky vzájomné písomnosti sa budú doručovať na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, ak adresát písomnosti si túto nevyzdvihne ani v úložnej dobe, bude sa takáto písomnosť považovať za doručení v posledný deň úložnej lehoty na pošte.

V Šamoríne, dňa

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

Zmeny platia odo dňa:

a/ zmeny v úhrade nájomného:
.....

b/ zmeny v úhrade za plnenia
poskytované s užívaním bytu:
.....

c/ zmeny v úhrade za ostatné služby
spojené s užívaním bytu:
.....

d/ ostatné zmeny a doplnky:
.....
.....

v Šamoríne, dňa

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

Príloha k zmluve: 1x Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu
1x Poverenie od MsÚ Šamorín