

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: Ing. Radovan Prstek – primátor mesta

č. ú.: SK 35 0200 0000 0000 0082 8182, VÚB, a.s.

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Rafael Havlíček**

Dátum nar.: [REDACTED]

Rod. č.: [REDACTED]

Trvale bytom: J. Hollého 844/6, 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 jednoizbový byt číslo 1, na prízemí, sekcia A, 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 40 m² (s balkónom 45,8 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 jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná mestské zastupiteľstvo v budúcnosti.
3. Nájomný vzťah vzniká dňom 01. 12. 2023.
4. Finančná zábezpeka je podľa zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vo výške šesťmesačného nájomného - t.j. 448,98 eur. Finančná zábezpeka vo výške dvanásťmesačného nájomného, ktorá bola uhradená pri prvej nájomnej zmluve, bola vo výške 621,39

eur. Rozdiel vo výške 172,41 eur bude vrátený na účet nájomcu do 31. 12. 2023, ktorý môže byť znížený o prípadné nedoplatky na nájomnom a službách poskytovaných v súvislosti s užívaním nájomného bytu. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

5. Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní odo dňa odovzdania nájomného bytu prenajímateľovi, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a službách poskytovaných v súvislosti s užívaním nájomného bytu a o úhrady za prípadné poškodenie nájomného bytu.
6. **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov. Nájom bytu končí dňom 01. 12. 2033.**
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.
9. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu (novú nájomnú zmluvu) v prípade, ak si bude riadne a včas plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, riadne a včas platiť nájomné a ďalšie platby spojené s užívaním bytu a zároveň bude spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitnými predpismi (zákonom č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov a VZN Mesta Šaštín-Stráže č. 15/2017). O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa dva mesiace pred uplynutím doby nájmu.

V.

NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **74,83 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 **17,50 eur** mesačne (15 eur za vodné, stočné a 2,50 eur za elektrickú energiu pre spoločné priestory).
3. Nájomné a plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške **92,33 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 Šaštine-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. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu hradí nájomca z vlastných zdrojov podľa ustanovení § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z..
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, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý toho, že nájomný byt ani jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
9. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
10. Nájomca a osoby, ktoré nájomný byt užívajú, sú povinní umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
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. Nájomca zodpovedá za požiaru ochranu v prenajatých priestoroch.
13. Povinnosťou nájomcu je rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením mesta.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odprieť 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. ZÁNİK NÁJMU

1. Nájom bytu zanikne:
 - a) ak bol dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím tohto času,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1) Občianskeho zákonníka,
 - d) písomnou výpoveďou nájomcu.
2. 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.

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 troch rovnopisoch, pre prenajímateľa dve vyhotovenia a nájomcu jedno vyhotovenie.
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.

V Šaštíne-Strážach *29. 7. 2023*

Prenajímateľ:

[Redacted signature]

Ing. Radovan Prstek
primátor mesta



Nájomca:

[Redacted signature]

Rafael Havlíček