

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: **Lenka Orthová, rod. Orthová,**
[REDACTED]
Rod. č.: 3032276332
Trvale bytom: 908 41 Šaštín-Stráže
(ďalej len „nájomca“)

a manžel

Michal Orth, rod. Oláh
[REDACTED]
Trvale bytom: 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: Samanta Oláhová, [REDACTED]
Liana Šimčíková, [REDACTED]
Michael Orth, [REDACTED]

III. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je trojizbový byt číslo 3, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 1695, BLOK „B“, na ul. Školská v meste Šaštín-Stráže, k.ú. Stráže, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu nasledovne :
 - zádverie 5,16 m²,
 - hala 31,43 m²,
 - kuchyňa 10,06 m²,
 - komora 1,51 m²,
 - šatník 2,95 m²,

- spálňa	10,05 m ² ,
- izba	12,25 m ² ,
- WC	1,89 m ² ,
- kúpeľňa	3,60 m ² ,
- terasa	11,38 m ² .

3. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 78,90 m².
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, ktoré tvorí najmä : vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne bytové prípojky a k nim príslušné zariadenie predmety (sanita WC a kúpeľne, vaňa, elektrické zásuvky, vypínače osvetlenia), podlahová krytina, zvonček, domáci telefón, plynový kotol, vodomery, kuchynská linka a poštová schránka.

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 do svojho užívania a zaväzuje sa ho užívať len na účel bývania, riadne a včas platiť dohodnuté nájomné podľa čl. V tejto zmluvy a plniť si ďalšie povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy a z ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
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. 02. 2024
4. Nájomca je povinný uhradiť finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného – t. j. 1174,14 eur, na účet nájomcu č. SK91 0200 0000 0016 3118 4453 a to najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy. 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 a slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. 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.
5. **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky. Nájom bytu končí dňom 01. 02. 2027.**
6. 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.
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 že jeho stav

zodpovedá technickému popisu bytu, ktorý je uvedený v čl. III ods. 4 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 **195,69 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 **20,00 eur** mesačne (vodné).
3. Nájomné a plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške **215,69 eur** je splatné do 10. dňa daného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, 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. 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 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 vypratý 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 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. 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 vyhotoveniach, dve pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.
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*24.1.2024*.....

Prenajímateľ:



Ing. Radovan Prstek
primátor mesta



Nájomca:



Lenka Orthová



Michal Orth

