

ZMLUVA O NÁJME BYTU

(byt F4)

uzavretá podľa ustanovenia § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

I.

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: **Mesto Šaštín-Stráže**

Sídlo: Alej 549, 90841 Šaštín-Stráže

IČO: 00310069

v mene ktorého koná: Ing. Radovan Prstek – primátor mesta

bankové spojenie: VÚB, a.s., Bratislava

číslo účtu IBAN: SK35 0200 0000 0000 0082 8182

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **Iveta Ryčovská, rod. Tatarková**

narodený: [REDAKOVANÉ]

rodné číslo: [REDAKOVANÉ]

trvale bytom: M. R. Štefánika 1699/2, 908 41 Šaštín-Stráže

(ďalej aj ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej v texte aj ako „zmluvná strana“ alebo „zmluvné strany“)

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 byt č. 4 nachádzajúci sa na prízemí, vchod č. 1 v bytovom dome (BLOK „F“) so súpisným číslom 1699 na ul. M. R. Štefánika 2, v meste Šaštín - Stráže, postavenom na pozemku parc. č. 109/55, katastrálne územie Stráže nad Myjavou, obec Šaštín-Stráže, okres Senica, evidovanom na liste vlastníctva č. 4465 (ďalej aj ako „byt“ alebo „predmet nájmu“).
2. Celková plocha bytu vrátane príslušenstva bez plochy balkónov a logíí predstavuje spolu 55,69 m².
3. Opis stavu bytu, opis príslušenstva bytu je uvedený v prílohe č. 1 – technický popis bytu, 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. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením Mesta Šaštín-Stráže číslo 15/2017 (ďalej aj ako „**VZN 15/2017**“). Nájomca vyhlasuje, že VZN 15/2017 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 ustanovenia § 12 ods. 7 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**zákon č. 443/2010**“) vo výške **944,88 EUR**, ktorú je nájomca povinný uhradiť na účet prenájomcu č. SK91 0200 0000 0016 3118 4453, a to najneskôr v deň podpisu tejto nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka, ktorú nájomca zaplatil prenájomcovi na základe Zmluvy o nájme bytu zo dňa 28.02.2014, t.j. vo výške 755,04 EUR sa započítava na povinnosť nájomcu zaplatiť finančnú zábezpeku podľa prvej vety tohto bodu zmluvy, takže nájomca je povinný uhradiť iba rozdiel, t.j. **189,84 EUR**. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená po ukončení nájmu, najneskôr do 30 dní odo dňa odovzdania nájomného bytu prenájomcovi, 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, na tri (3) roky od začatia nájmu. Nájom bytu končí dňom 01. 12. 2026.
6. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho vybavením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
7. Nájomca potvrdzuje, že sa so stavom prenájomného bytu oboznámil pred podpísaním tejto nájomnej zmluvy, a že jeho stav zodpovedá technickému popisu bytu, ktorý je ako príloha č. 1 neoddeliteľnou časťou tejto zmluvy a zaväzuje sa, že bude užívať byt spolu s jeho vybavením na účely bývania.
8. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy 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 nájomného bytu stanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä zákonom č. 443/2010 a VZN 15/2017. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenájomca informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. V prípade záujmu o predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať prenájomcu aspoň dva mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

V.

NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **157,48 EUR** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný platiť zálohovo prenájomcovi **20,00 EUR** mesačne (za vodné, stočné a za elektrickú energiu pre spoločné priestory). Nájomné a plnenie poskytované s užívaním bytu spolu vo výške 177,48 EUR je splatné do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenájomcu. 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.
2. Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu bude realizované Mestským úradom v Šaštíne-Strážach jedenkrát ročne.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájmu vyvolané objektívnymi skutočnosťami (inflácia, zákonné úpravy a pod.) a jej neakceptovanie zakladá právo na okamžité odstúpenie 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 popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušných spoločných priestorov a spoločných zariadení domu.
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 on 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 je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
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 a dodržiavania zákonných podmienok užívania nájomného bytu.
11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom, pôvodnom, nepoškodenom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
12. Nájomca zodpovedá za požiaru ochranu v prenajatých priestoroch.
13. Povinnosťou nájomcu je rešpektovať všetky povinnosti stanovené VZN 15/2017, prípadne inými všeobecne záväznými nariadeniami 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, 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 doručená druhej zmluvnej strane.

VIII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými dodatkami na základe ich odsúhlasenia a podpísania zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Zákona č. 443/2010, Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Táto zmluva o nájme predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán týkajúcu sa jej predmetu a ruší a/alebo nahrádza akúkoľvek ich predchádzajúcu zmluvu, dohodu, korešpondenciu, rokovania, dojednania či už ústne alebo písomné, resp. vykonané v akejkoľvek podobe a forme, ktoré sa konali pred uzatvorením tejto zmluvy.
4. Spory, vzniknuté medzi zmluvnými stranami sa zmluvné strany zaväzujú riešiť predovšetkým dohodou, inak rozhodne príslušný súd.
5. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, dve rovnocenné vyhotovenia pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.
6. 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 podpísali.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

Prenajímateľ :

Nájomca:

V Šaštín-Strážach dňa 29. 12. 2023

V Šaštín-Strážach dňa 29. 12. 2023

Mesto Šaštín - Stráže
Ing. Radovan Prstek
primátor mesta



Iveta Ryčovská