

Zmluva o nájme bytu

č. 020/24/07

uzavretá podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Mesto Senec**, Mierové nám. č 8, 903 01 Senec
V zastúpení Ing. Pavol Kvál – primátor mesta Senec
IČO: 00305065
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Eva Polgárová**
nar: 19.7.1960
bytom: Považská 7, 903 01 Senec
(ďalej aj ako „nájomca“)
(ďalej nájomca a prenajímateľ spolu ako „zmluvné strany“)

Článok I **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy, v ktorej sa nachádzajú sociálne nájomné byty v Senci na ulici Sokolská, súpisné číslo 4728, orientačné číslo 6B postavená na pozemku s parc. č. 3758/10 evidovaná na LV č. 2800 Okresným úradom Senec, katastrálny odbor.
2. Prenajímateľ prenechá nájomcovi do nájmu byt č. 103 pozostávajúci z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je chodba, kúpeľňa + WC.
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: vodovodné, teplotné, kanalizačné a elektrické prípojky, okrem tých, ktoré sú určené a spoločné užívanie.
4. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 22,93 m².

Článok II **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, a to od **01.08.2024** do **31.07.2025**.
2. Nájomnú zmluvu je možné predĺžiť na základe žiadosti nájomcu opätovne o 1 rok po prehodnotení v príslušnej komisii. Žiadosť je nájomca povinný doručiť na adresu prenajímateľa najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu, na ktorý bola zmluva dojednaná.

Článok III **Vybavenie a zariadenie bytu**

1. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasia zmluvné strany nasledovne:
 - a) Vybavenie bytu: vodovodné, teplotné, kanalizačné a elektrické prípojky, okrem tých, ktoré sú určené a spoločné užívanie.
 - b) Zariadenie bytu: kuchynská linka, kúpeľňa, WC.
 - c) Technický stav bytu: dobrý.

Článok IV

Nájomné

1. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v dokumente určenom pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
2. Mesačná úhrada základného nájomného za užívanie bytu predstavuje sumu 10 €. Mesačná úhrada preddavkov za služby spojené s užívaním bytu (energie/služby) predstavuje sumu 98,21 €.
3. Nájomca je povinný platiť **nájomné a zálohu za služby** poskytované s užívaním bytu **v celkovej čiastke 108,21 €** mesačne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na **IBAN: SK51 7500 0000 0040 2895 4074, variabilný symbol 26100205**.
4. Za deň úhrady platieb podľa tejto zmluvy sa považuje dátum pripísania príslušnej sumy na stanovený účet.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplataenia. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, ak by nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo výšky mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, má prenajímateľ právo zmeniť ich výšku, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
7. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr do 10 kalendárnych dní oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného. Týmito skutočnosťami sú najmä, nie však len, zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomca uhradil zábezpeku vo výške 100,- €.
9. Finančná zábezpeka podľa odseku 8 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená do 30 dní od ukončenia nájmu po zúčtovaní zálohových platieb, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie nájomného bytu.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca má pri nájme bytu tieto práva a povinnosti:
 - a) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy a úpravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ktorými sa nezmení podstata bytu, vykonáva na vlastné náklady, bez nároku na úhradu týchto nákladov od prenajímateľa. Obvyklú údržbu bytu si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady. Nájomca vykonáva drobné opravy a znáša náklady na bežnú údržbu v byte v rozsahu nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo sám tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu a požadovať od nájomcu náhradu týchto nákladov.

- b) Nájomca 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 príslušného zariadenia.
- c) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať o to, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
- d) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte alebo dome spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú alebo ktorým umožnil do bytu/domu vstup, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- e) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- f) Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť bez zbytočného odkladu, najneskôr do 24 hodín, potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- g) 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.
- h) Nájomca je povinný umožniť prístup do bytu osobám povereným prenajímateľom s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- i) Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s uvedením bytu do pôvodného stavu.
- j) Nájomca nie je oprávnený držať v byte psov, mačky, škrečkov a obdobné domáce zvieratá. Nájomca je oprávnený v byte držať iné zvieratá iba na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- k) Nájomca sa zaväzuje vnieť do bytu a držať v byte jedine nový, nepoškodený, vyčistený a hygienicky nezávadný nábytok a iné zariadenie a vybavenie bytu, vrátane matracov a textilného príslušenstva (obliečky, uteráky, závesy a pod.); ďalej spolu ako „zariadenie“. Nájomca nesmie do bytu vnieť a v byte držať zariadenie, ktorého pôvod a nezávadnosť nevie preukázať, najmä zo skládky alebo z obdobného miesta, zamorené plošticami a iným hmyzom a pod. V prípade, že nájomca poruší povinnosti vyplývajúce z tohto bodu, je povinný uhradiť náklady spojené s deratizáciou domu, vyčistením bytu a s inými potrebnými opatreniami a zároveň zodpovedá za škodu spôsobenú porušením jeho povinností.
- l) Nájomca je povinný splňať podmienky, pre ktoré mu bol umožnený nájom bytu touto zmluvou počas celej dĺžky trvania nájmu.
- m) Nájomca je povinný poistiť si hnuťelné veci a iný majetok vnesený do predmetu nájmu / na predmet nájmu, vrátane elektronických zariadení a mať ho poistený počas celého trvania nájmu, a to najmä proti všetkým bežným rizikám, napr. proti živelným, požiarnym, vodovodným rizikám, proti odcudzeniu, vrátane lúpeže, proti vandalizmu a pod. Nájomca je povinný poistiť si zodpovednosť za škodu na predmete nájmu a uvedené poistenie mať počas celého trvania nájmu. Nájomca zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením si povinnosti podľa tohto bodu zmluvy. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadnu škodu vzniknutú porušením povinnosti nájomcu, jeho zavinením alebo z akéhokoľvek dôvodu na strane nájomcu.

2. Prenajímateľ má pri nájme bytu tieto práva a povinnosti:

- a) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
 - b) Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca 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.
 - c) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.
 - d) Prenajímateľ nezabezpečuje osobitné združené poistenie domácnosti.
 - e) Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájmu skúmať podmienky, pre ktoré bol nájomcovi umožnený nájom bytu a v prípade, že zistí, že tieto nespĺňa, môže skončiť túto zmluvu podľa čl. VI.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti vyplývajúce z tejto zmluvy budú doručovať osobne alebo poštou vo forme doporučenej listovej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy. Ak nie je možné doručiť písomnosť na túto adresu, povinnosť odosielateľa je splnená v deň, keď ju pošta vrátila ako nedoručiteľnú. Písomnosť sa má za doručeníu i v prípade, ak účastník dohody odmietne prevziať doručovanú písomnosť, a to dňom dôjdenia prejavu o odmietnutí prevziať písomnosť do sféry druhej zmluvnej strany. V prípade, že nájomca poskytne prenajímateľovi e-mail, zmluvné strany môžu vykonávať bežné doručovanie aj prostredníctvom e-mailu, ktorý sa má za doručeníu tretím dňom od jeho odoslania.

Článok VI

Skončenie nájmu

- 1. Nájom bytu zanikne uplynutím lehoty, na ktorú bol dojednaný.
- 2. Pred uplynutím lehoty, na ktorú bol nájom dojednaný môže nájom zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo výpoveďou.
- 3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj pred uplynutím doby, na ktorý bol dojednaný, ak
 - a) Prenajímateľ požaduje byt pre svoje účely alebo potreby.
 - 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 najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako jeden mesiac.
 - d) Nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) Je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo najmenej počas šiestich mesiacov riadne užívať.
 - f) Nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
 - g) Ubytuje iné osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 - h) Porušuje domový poriadok.

- i) Nájomca alebo osoby, s ktorými v byte býva, nespĺňajú podmienky pre nájom sociálneho bytu.
4. Ak bola daná písomná výpoveď zo strany prenajímateľa z dôvodu uvedeného v odseku 3 tohto článku, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť 01.08.2024 v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží prenajímateľ a jedno nájomca.
5. Spory vzniknuté medzi zmluvnými stranami, ktoré si zmluvné strany nevyriešia vzájomnou dohodou, rozhoduje príslušný súd.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy v plnom rozsahu zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

V Senci, dňa 22.07.2024

V Senci, dňa 22.07.2024

Prenajímateľ

Nájomca

PODPÍSANÉ

PODPÍSANÉ

.....
Ing. Pavol Kvál
primátor mesta

.....
Eva Polgárová