

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, BIC: SUBASKBX, VÚB, a.s.

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **František Stanek**

Dát. nar. : [REDACTED]

Trvale bytom: M. Nešpora 1575, 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 dvojizbový byt číslo 8, na 2. poschodí, sekcia B, 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 spolu 47,1 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 číslo 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 1. 9. 2024.
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. 504,36 eur, ktorú treba uhradiť na účet nájomcu č. SK91 0200 0000 0016 3118 4453 a to najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

5. **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky. Nájom bytu končí dňom 31. 8. 2027.**
6. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho vybavením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
7. Nájomca potvrdzuje, že sa so stavom prenájaného bytu oboznámil pred podpísaním tejto nájomnej zmluvy, a že jeho stav zodpovedá technickému popisu bytu, ktorý je 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 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).

V.

NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **102,95 eur** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
2. Za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný platiť zálohovo prenájimateľovi **15,50 eur** mesačne (13 eur za vodné, stočné a 2,50 eur za elektrickú energiu pre spoločné priestory).
3. Nájomné a plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške **118,45 eur** je splatné do 10. dňa daného kalendárneho mesiaca na účet prenájimateľa.
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 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.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že platby nájomného v celkovej výške 473,80 eur, ktoré nájomca uhradil prenájimateľovi v období od 1.5.2024 do 31.8.2024, nie sú bezdôvodným obohatením zo strany prenájimateľa, sú odplatom za faktické užívanie bytu nájomcom bez platnej nájomnej zmluvy. Rovnako nie sú bezdôvodným obohatením ani akékoľvek platby správcovi bytového domu za poskytnuté plnenia spojené s faktickým užívaním bytu v období od 1.5.2024 do 31.8.2024.

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte do výšky 200 eur si zabezpečí sám na vlastné náklady.
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 je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
11. Nájomca zodpovedá za požiaru ochranu v prenajatých priestoroch.
12. Povinnosťou nájomcu je rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením mesta.
13. 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

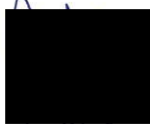
1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými dodatkami na základe

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 na webovom sídle prenajímateľa

V Šaštíne-Strážach28.08.2024.....

Prenajímateľ:



Ing. Radovan Prstek
primátor mesta



Nájomca:



František Stanek