Zmluva o nájme bytu

Prenajímateľ: **Mesto Senec,** Mierové nám.č.8, 903 01 Senec
v zastúpení Ing. Karol Kvál – primátor mesta
IČO : 00305065

a

Nájomca : **Falusiová Eva,** [redacted]
Kysucká 4
903 01 Senec

uzatvárajú v zmysle § 685 a nasledne Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme bytu.

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy v ktorej sa nachádzajú sociálne nájomné byty v Senci na ulici Skolská, súpisné číslo 4728, orientačné číslo 6B.
2. Prenajímateľ prenechá nájomcovi do nájmu byt č. 104 pozostávajúci z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva.
   a) príslušenstvom bytu je chodba, kúpeľňa + WC.
   b) súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: vodovodné, teplonosné, kanalizačné a elektrické prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 22,97 m^2.
4. V uvedenom byte budú bývať:
   a) nájomca: Falusiová Eva
   b) člen spoločnej domácnosti: Falusi Alex
   c) člen spoločnej domácnosti: Falusi Dávid

II.
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú** a to od 15.11.2011 do 14.11.2012.
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 nájmu, na ktorý bola zmluva dojednaná.

III.
Vybavenie a zariadenie bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasia zmluvné strany nasledovne:
a) vybavenie bytu: vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie,
b) zariadenie bytu: kuchynská linka, kúpeľňa, WC,
c) technický stav bytu: novostavba.

IV.
Nájomné

1. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
2. Mesačná úhrada základného **nájomného** za byt činí **30 €** (t.j. 10,- € x 3 osoby). Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na **č. účtu 13391389/5200, variabilný symbol 261013**.
3. Mesačná úhrada za **služby** spojené s užívaním bytu činí **106,30 €** Nájomca je povinný platiť zálohu za služby poskytované s užívaním bytu mesačne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na **č. účtu 13391389/5200, variabilný symbol 261003**.
4. Za deň úhrady sa považuje dátum odpísania úhrady z účtu nájomcu, prípadne zaplatenie úhrady poštovou poukážkou.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu 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 zaplatenia. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 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 do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.
8. Nájomca je povinný pri podpísaní zmluvy uhradiť zábezpeku vo výške 50,- €
9. Finančná zábezpeka podľa odseku 7 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.

V.
Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Nájomca
   a) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy (§ 5 a nasl. Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov) v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
   b) 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 príslušného zariadenia.
   c) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
   d) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám 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.

e) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
f) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
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, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
i) Nájomca je povinný umožniť prístup osobám povereným prenajímateľom do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
j) Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný 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.

2. Prenajímateľ
   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.

VI.
Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím lehoty, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím lehoty na ktorú bol dojednaný môže nájom bytu zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj pred uplynutím doby na ktorý bol dojednaný, ak
   a) 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,

b) 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,
c) nájomca, prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
d) 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 dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
f) ubytuje bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka bytu iné osoby,
g) porušuje domový poriadok.

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.

VI.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
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 právnymi predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a dva nájomca.
5. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
6. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Senci, 9.11.2011

Prenajímateľ	Nájomca
„podpísané“	„podpísané“
.....	.....
Ing. Karol Kvál primátor mesta	Falusiová Eva