

Zmluva o nájme bytu

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

Nájomca **Tóth Karol,**
Nitrianska 52
903 01 Senec

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

I. Predmet nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy v ktorej sa nachádzajú sociálne nájomné byty v Senci na ulici Sokolská, súpisné číslo 4728, orientačné číslo 6B.

Prenajímateľ prenechá nájomcovi do nájmu byt č. 203 pozostávajúci z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva.

- a) príslušenstvom bytu je chodba, kúpeľňa + WC.
 - b) súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: vodovodné, teplotnosné, kanalizačné a elektrické prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 22,97 m².
4. V uvedenom byte budú bývať:
- a) nájomca: Tóth Karol
 - b) člen spoločnej domácnosti: Olléová Júlia
 - c) člen spoločnej domácnosti: Tóthová Kristína

II. Doba nájmu

- 1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú** a to od 10.4.2012 do 09.04.2013.
- 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 261016**.
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 261006**.
4. Za deň úhrady sa považuje dátum odpísania úhrady z účtu nájomcu, prípadne zaplatenie úhrady poslovou 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. Týmto 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 závary 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.

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

Nájom bytu zanikne uplynutím lehoty, na ktorú bol dojednaný.

Pred uplynutím lehoty na ktorú bol dojednaný môže nájom bytu zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj pred uplynutím doby na ktorý bol dojednaný, ak

- á) 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,

- „nvinnnsti wDlvvaiúce z nájmu bytu najmä tým, že

c, S o Ä e n ^ W alebo jeho • * inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, . . domom naložiť tak, že d) Je poírebné z dôvodu vlného * j - £ £ * £ £ opravy, pri ktorých

- g) porušuje domový poriadok prenajímateľa z dôvodu uvedeného
4. Ak bola daná písomná vypoved zo ^rany p J nej lehoty. v ý p o v e d
- odseku 3 tohto článku, ^ ^ f ^ ^ i ^ i ^ ^ l e d ^ á ^
- xr - TM, *Ar>á ífhma ie dva mesiace a začína plynul prvým t« «
- £ 2 * Ľ S ; bola druhej zmluvnej strane doručená vypoved.

VI. Záverečné ustanovenia

2. Túto zmluvu možno menu a doplnat písomným zmluvnými stranami. upravené touto zmluvou, sa riadia
3. Vzťahy medzi zmluvným, s ' TM m ' ; . ^ u zlväSými právnymi predpismi.
- 4 Š ^ S ^ A ^ S S * z A dva obdrž peM
5. S ^ Ä - é medzi účastník zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie prís.nsnému súdu. „Al«Biifl že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle,

„podpísané“

„podpísané“