

# Zmluva o nájme bytu

uzatvorená v súlade s § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

**Prenajíateľ:**

**Mesto Senec,**  
Mierové nám.č.8, 903 01 Senec  
v zastúpení Ing. Karol Kvál – primátor mesta  
IČO : 00305065  
bank. spojenie : OTP Banka, a.s.  
č. účtu : 2801151/5200  
variabilný symbol: 12501

a

**Nájomca :** Stanislav Gábriška,

## Článok I.

### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 1, nachádzajúcim sa na 1. poschodí bytového domu v Senci na ulici SNP 10, so súpisným č. 525 postavenom na parc. č. 926/15 o výmere 190m<sup>2</sup>, parc. č. 926/16 o výmere 188m<sup>2</sup>, parc. č. 925/17 o výmere 191m<sup>2</sup>, parc. č. 926/18 o výmere 191m<sup>2</sup> druh pozemkov Zastavané plochy a nádvoría, zapísaná na liste vlastníctva č. 4343, k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec vydaným Katastrálnym úradom Bratislava, Správa katastra Senec (ďalej ako „*byt č. 1*“).
2. Prenajíateľ prenechá nájomcovi do nájmu byt č. 1 pozostávajúci z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva.
  - a) príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC a pivnica č.7 nachádzajúca sa v suteréne bytového domu.
  - b) súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, plynové a telefónne bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 46,25 m<sup>2</sup>.

## Článok II.

### Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú** od 17.9.2012.

### Článok 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, pivnica,
- c) technický stav bytu: dobrý.

### Článok IV. Nájomné

1. Mesačná úhrada nájmu zahŕňa:
  - a) základné nájomné za byt v sume 56,13 €,
  - b) čiastka za služby spojené s užívaním bytu v sume 75,74 €
2. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za služby poskytované s užívaním bytu mesačne pozadu vždy do 25. dňa príslušného mesiaca **v celkovej výške 131,87 €.**
3. Za deň úhrady sa považuje dátum odpísania úhrady z účtu nájomcu, úhrada v hotovosti do pokladne MsÚ, prípadne zaplatenie úhrady poštovou poukážkou, **na účet OTP Banka , č.ú. : 2801151/5200, variabilný symbol : 1.**
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za služby spojené 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 § 711d Občianskeho zákonníka, ak by nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.
5. 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 mesiaci, v ktorom došlo ku skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
6. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného. Týmito skutočnosťami sú najmä, ale nie len zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

### Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti Nájomcu:

- a) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy 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 si zabezpečí osobitné združené poistenie domácnosti.
- g) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľom. V opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- h) 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.
- i) 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.
- j) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- k) Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý 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. Práva a povinnosti Prenajímateľa:

- a) Prenajímateľ odovzdá byt do užívania nájomcovi na základe odovzdávacieho protokolu súčasťou ktorého bude aj preberací protokol meračov energií.

- b) Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
- c) Prenajíateľ 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 prenajíateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
- d) Prenajíateľ 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 prenajíateľa.

#### **Článok VI. Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajíateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
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 druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
3. Prenajíateľ môže vypovedať nájom bytu, 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 alebo vlastníkov bytov, 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 tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajíateľa,
  - c) 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,
  - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajíateľa na iné účely ako na bývanie.

#### **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia.

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.

sep.

podpísané

podpísané