

Zmluva o nájme bytu

č. 026/23/07

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

Prenajímateľ:

Mesto Senec
Sídlo: Mierové nám. 8, 903 01 Senec
IČO: 00 305 065
V zastúpení: Ing. Pavol Kvál – primátor
IČO: 00 305 065
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Michal Garaj**
Bytom: Školská 6, 900 24 Veľký Biel
Dátum nar.:
a manželka
Meno a priezvisko: **Katarína Garajová, rod. Moszorová**
Bytom: Gagarinova 20, 903 01 Senec
Dátum nar.:
(ďalej aj ako „nájomca“)
(ďalej prenajímateľ nájomca 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. 201** pozostávajúci z 2 obytných miestností 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 45,94 m².
5. V uvedenom byte bude bývať nájomca spolu s:
 - a) Michaela Garajová (člen spoločnej domácnosti)
 - b) Michal Garaj (člen spoločnej domácnosti)
 - c) Monika Garajová (člen spoločnej domácnosti)
 - d) Katarína Garajová (člen spoločnej domácnosti)

Článok II

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú** a to od **01.01.2024** do **31.12.2024**.
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 evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
2. Mesačná úhrada základného nájomného za byt činí 60 € (t.j. 10,-€ x 6 osôb). Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu činí 198,82 €.
3. Nájomca je povinný platiť **nájomné a zálohu za služby** poskytované s užívaním bytu **v celkovej čiastke 258,82 €** mesačne vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na **IBAN: SK51 7500 0000 0040 2895 4074, variabilný symbol 26100503**.
4. Za deň úhrady sa považuje dátum pripísania príslušnej sumy na účet prenajímateľa.
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 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 výšky 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 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, nájomca 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. 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.

- 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 svoje náklady.
- 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 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.

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.
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 doručenú i v prípade, ak účastník dohody odmietne prevziať doručovanú písomnosť, a to dňom dôjdenia prejavu o odmietnutí prevziať písomnosť do sféry druhej zmluvnej strany

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.
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 najmenej počas šiestich mesiacov riadne 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.
 - h) Nájomca alebo osoby, s ktorými v byte býva, prestali spĺňať 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 v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia prenajímateľom.
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 účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
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 29.12.2023

V Senci, dňa 29.12.2023

Prenajímateľ

Nájomca

PODPÍSANÉ

PODPÍSANÉ

.....

.....

Ing. Pavol Kvál
primátor mesta

Michal Garaj

PODPÍSANÉ

.....

Katarína Garajová, rod. Moszorová