

Nájomná zmluva

č. 228/02

uzatvorená v zmysle ust. § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení

medzi:

Prenajímateľom: **Technické služby Sládkovičovo, J. Dalloša 1189**
zastúpeným: **Mgr. Viliamom Brunnerom – riaditeľom TS**
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **Dáša Tavaliová, nar. [redacted]**
bytom Sládkovičovo, Cukrovarská 228/1
(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je **byt č. 1. IV. kategórie, nachádzajúci sa v domovej nehnuteľnosti v Sládkovičove na Cukrovarskej ulici, bytový dom s.č. 228, celková plocha bytu 48,00 m², zapísaný v katastri nehnuteľností KÚ Trnava, SK Galanta LV č. 1705**, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Predmetný byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti o ploche 28 m², kuchyne o ploche 11m², príslušenstva bytu a to, predsiene o ploche 5 m² a komore o ploche 4 m².
3. Byt nie je vybavený hnutelným zariadením.
Popis bytu, príslušenstva, jeho vybavenie, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností sú uvedené v Technickom pasporte bytu a vo Výpočtovom liste. Technický pasport bytu zostáva uložený u prenajímateľa. Domová nehnuteľnosť, v ktorej sa predmetný byt nachádza, je vlastníctvom prenajímateľa.
4. Výkon správy a údržby domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza, zabezpečuje prenajímateľ prostredníctvom Technických služieb Sládkovičovo, (ďalej v texte len „správca“).

II. Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmetný byt užívať len na bytové účely. Na iné účely, ako bytové môže tento byt užívať len so súhlasom prenajímateľa, ktorý musí byť udelený písomne.

III. Vznik, doba a zánik nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v čl. I tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi a nájomca tento byt s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov všeobecne záväzným nariadením Mesta Sládkovičovo číslo: 32/2002 (ďalej len nariadenie obce). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a právnu účinnosť dňom fyzického prevzatia bytu, ktorý deň je súčasne dňom vzniku nájmu a táto zmluva sa uzatvára na dobu **určítú do 31.12. 2018** . Pre zánik nájmu platia ustanovenia §§ 710-711 Občianskeho zákonníka pre nájomcu i prenajímateľa.
4. Za hrubé porušenie nájmovej zmluvy, ktoré má za následok jej vypovedanie zo strany prenajímateľa v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka sa považuje najmä
 - ak nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac,
 - ak nájomca nebude plniť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - ak nájomca bude opakovane obmedzovať výkon užívacích práv ostatných nájomcov v dome,
 - ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú opakovane spôsobia škody v dome alebo v byte nad rámec bežného opotrebenia,
 - ak nájomca vykoná stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa alebo správcu,
 - ak nájomca poruší ustanovenia Správcovskej zmluvy.

IV. Práva a povinnosti nájomníka

Nájomník je oprávnený užívať byt s jeho príslušenstvom a zariadením ako i spoločné priestory a zariadenia domu a zaväzuje sa:

- 1.- umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom jeho ohliadky na základe písomnej a odôvodnenej žiadosti prenajímateľa,
 - vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené bežnou údržbou bytu,
 - po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie

- akékoľvek zmeny na prenajatom byte vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a bez písomného súhlasu prenajímateľa neprenechať byt a ani jeho časť do podnájmu,
- dodržiavať všetky povinnosti dané nariadením obce a to najmä:
- neprihlásiť inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte,
- prenajatý byt nevymeniť a ani neuskutočniť prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,
- byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi,
- uhradiť všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí pri preberaní bytu,
- hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a to bez zbytočného odkladu od zistenia nutnosti a umožniť prenajímateľovi ich riadne vykonanie,
- pri výkone svojich práv v bytovom dome dbať na vytvorenie prostredia zabezpečujúceho výkon práv všetkých nájomcov,
- uhradiť náklady spojené s vyhotovením notárskej zápisnice, v ktorej je pojaté vyhlásenie nájomcu o uznaní záväzkov z nájomnej zmluvy a jeho súhlase s vykonateľnosťou,
- udržiavať čistotu a poriadok v spoločných priestoroch,

2. Nájomca podpisom nájomnej zmluvy potvrdzuje, že podpisuje aj zmluvu o výkone správy bytového domu v ktorom sa byt nachádza.

V.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 a činí **15,76 €** mesačne v tom FO 2,40 €. Spolu s nájomným je nájomca povinný uhrádzať aj preddavkové platby na plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu vo výške **6,00 €** mesačne. Spôsob výpočtu preddavkových platieb na plnenia poskytované s užívaním bytu, je uvedený vo Výpočtovom liste. Pokiaľ o to nájomca požiada, je prenajímateľ povinný predložiť mu k nahliadnutiu všetky podklady, z ktorých sa vychádzalo pri kalkuláciách a výpočtoch platieb a vyhotoviť z nich kópie na náklady nájomcu.
2. Nájomca je povinný nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu zaplatiť vždy najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca prostredníctvom SIPO.
3. Pre prípad omeškania sa nájomcu s platbami podľa bodu 2. tohto článku je povinný uhradiť s omeškanou platbou aj poplatok z omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však **0,83 €** za každý i začatý mesiac omeškania.
4. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi prostredníctvom správcu skutočnú cenu za jednotlivé plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu. Skutočnú výšku cien týchto plnení a nájomcom uhradených preddavkových platieb na tieto plnenia zúčtuje prenajímateľ prostredníctvom správcu vždy za kalendárny rok, najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka. Rozúčtovanie ceny jednotlivých plnení (služieb) prenajímateľ prostredníctvom správcu vykoná podľa skutočne vynaložených nákladov.
5. Ak bude skutočná cena jednotlivých služieb poskytovaných s užívaním bytu vyššia, ako nájomcom uhradené preddavkové platby na tieto služby za príslušný kalendárny rok, bude nájomca povinný rozdiel – nedoplatok uhradiť

prenajímateľovi prostredníctvom správcu v lehote 30 dní odo dňa jeho splatnosti. V opačnom prípade, t.j. ak skutočná cena jednotlivých služieb poskytovaných s užívaním bytu bude nižšia, ako nájomcom uhradené preddavkové platby na tieto služby za príslušný kalendárny rok, je prenajímateľ prostredníctvom správcu povinný rozdiel – preplatok, nájomcovi vrátiť najneskôr do 30 dní odo dňa jeho splatnosti. Ak by nájomca dlhoval prenajímateľovi splatné nájomné, prípadne splatné nedoplatky z vyúčtovaní plnení spojených s užívaním bytu za predchádzajúce obdobie, má prenajímateľ prostredníctvom správcu právo preplatok zadržať a kompenzovať uspokojenie svojej splatnej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi.

6. Prenajímateľ prostredníctvom správcu môže aj v priebehu kalendárneho roka zmeniť výšku mesačných preddavkových platieb na jednotlivé služby spojené s užívaním bytu, ak na to bude dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo rozhodnutí cenových orgánov, prípadne z ďalších dôvodov, napr. zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, rozšírenia týchto plnení o ďalšie služby a pod..
7. Nájomník je povinný udržiavať ním užívaný byt v riadnom technickom a funkčnom stave, vrátane konštrukčných prvkov za dverami bytu na svoje náklady.
8. Nájomník nie je oprávnený dať byt do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomník je povinný prenajímateľovi oznámiť ihneď po ich vzniku a zistení všetky skutočnosti, ktoré majú vplyv na nájomné a na užívanie toho bytového domu, v ktorom byt má.
10. Zmeny a stavebné úpravy v byte môže nájomník vykonať iba po písomnom súhlase oprávneného zástupcu prenajímateľa.
11. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak mu bol byt odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté, alebo obvyklé užívanie, alebo sa nespôsobilým po dobu svojho užívania stal, bez zavinenia nájomcu.
12. Nájom bytu zanikne uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
13. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, mimo vzniknutých skutočných nákladov, ktoré sa v rámci nájomného rozúčtovávajú, ak pre vady bytu, ktoré nespôsobil, nemohol byt užívať dohodnutým spôsobom. Ak nájomca môže užívať byt z dôvodov uvedených v prevej vete tohto odseku iba obmedzene, má nárok na primeranú zľavu z nájomného, mimo vzniknutých skutočných nákladov, ktoré sa v rámci nájomného rozúčtovávajú.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný z prostriedkov nájomníkov udržiavať bytový dom v stave primeranom k jeho určaniu a povahe jeho užívania, zabezpečiť technické a preventívne prehliadky domu určené osobitnými predpismi a zabezpečiť opatrenia na odstránenie iných nedostatkov, ktoré z týchto prehliadok vyplývajú.

2. Prenajímateľ je povinný vykonať potrebné opatrenia, ktoré majú vplyv na zníženie nákladov spojených s užívaním bytového domu a na služby spojené s užívaním bytov.
3. Prenajímateľ na základe oznámenia nájomníka o vadách mimo čl. IV. písm. b), ktoré bránia obvyklému užívaniu bytu, je povinný zabezpečiť opatrenia na ich odstránenie a nájomníkovi lehotu na odstránenie závad oznámiť. Po uplynutí tejto lehoty je povinný nájomníkovi poskytnúť primeranú zľavu z nájomného, prípadne upustiť od platenia nájomného do odstránenia ohlásených závad.
4. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ bytu záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú v prenajatom byte a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.
5. Pri nedodržaní lehoty na zálohové platenie nájomného podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ právo na vymáhanie dlžnej čiastky (v porovnaní s oznámenou výškou platiť sa majúcich záloh) i s poplatkom z omeškania.
6. Vo výpočtovom liste je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvárania tejto nájomnej zmluvy. Ďalšie osoby môžu s nájomcom užívať byt len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, s výnimkou, ak ďalšou osobou sú osoby uvedené v § 706 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ ide o tieto, nájomca túto skutočnosť oznámi správcovi najneskôr do 30 dní od dňa jej vzniku a priloží príslušný overený doklad (rodný list, sobášny list, rozsudok a pod.). Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti je nájomca povinný písomne oznámiť túto skutočnosť správcovi v lehote 30 dní od jej vzniku a k písomnému oznámeniu doložiť príslušný overený doklad (úmrtný list, prejav vôle osoby, ktorá opustila spoločnú domácnosť a pod.).

VII.

Prechodné záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
3. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, platia pre nájom bytu ustanovenia §§ 685 – 720 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane jeden a jeden rovnopis dostane správca. Platnosť a účinnosť zmluvy je upravená v čl. III. ods. 3 tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Sládkovičove, dňa 01.01.2018

Prenajímateľ:

Nájomca: