

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nasl. OZ

medzi

prenajímateľom - Mesto Senica v zastúpení :

meno (názov) : Mestský podnik služieb spol.s r.o.
sídlo : Hviezdoslavova 477, 905 01 Senica
zastúpený : Ing. Jánom Bachurom, konateľom spoločnosti
IČO : 31 424 287
bankové spojenie : SK58 5600 0000 0092 0051 0057
DIČ : 2020376303
IČ pre DPH : SK 2020376303
zapísaný v Obchodnom registri OS Trnava odd. Sro, vl.č.143/T

a

nájomcom :

meno : Milan Janečka

I.

1. Prenajímateľ prenechá nájomcovi do užívania byt v Senici na dobu určitú. Začiatok nájmu bytu je 01.01.2017. Koniec nájmu bytu je 28.02.2017. Byt má ústredné vykurovanie a má 1 obytnú miestnosť, kuchyňu, predsieň, kúpeľňu.

2. Nájomca pred uzavretím tejto zmluvy splnil povinnosť podľa čl. 5 bodu 4, 5, 6 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Senica č. 9 Zásady pridelovania bytov v meste Senica a predložil prenajímateľovi doklad o úhrade finaçnej zábezpeky vo výške 227.48 EUR s dátumom úhrady nie starším ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka, počas doby užívania bytu nájomcom vedená na osobitnom účte mesta Senica, bude nájomcovi vrátená najneskôr do 15 dní odo dňa odovzdania bytu vlastníkovi, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie mestského bytu.

3. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

4. Byt, vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdá nájomcovi v stave popísanom v zápisnici o prevzatí bytu. Nájomca je povinný si dať raz ročne vykonať prehliadku a prípadnú opravu elektrických zariadení v byte, jedná sa o elektrický bojler, elektr. sporák alebo dvojplatničku. O prehliadke a prípadnej oprave musí mať doklad.

Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca pri odovzdaní bytu prenajímateľovi nepredloží doklady o prehliadke, zabezpečí túto prehliadku a prípadnú opravu elektrických zariadení odbornou osobou prenajímateľ na náklady nájomcu tak, že tieto budú uhradené z finaçnej zábezpeky, ktorú nájomca uhradil na účet mesta Senica pred pridelením bytu.

Doklad o prehliadke elektrických zariadení a prípadnej oprave odbornou osobou je nájomca povinný predložiť aj v prípade, ak opakovane požiada o uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, inak s ním nová zmluva o nájme bytu nebude uzatvorená.

5. Nájomca nemôže bez písomného súhlasu majiteľa a správcu bytu vykonávať žiadnu prestavbu bytu. Nájomca nemôže bez písomného súhlasu majiteľa a správcu bytu vykonávať žiadne zásahy do fasády a balkónov, hlavne montáž antén a satelitov na fasádu.

II.

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2. Výška nájomného je určená podľa Opatrenia MF SR číslo 01/R/2008 zo dňa 23. 4.2008 a číslo 02/R/2008 zo dňa 25. 9.2008.

Nájomné schválené Mestským zastupiteľstvom Mesta Senica, čo činí mesačne sumu **56.87 EUR**

3. Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške **93.13 EUR**

V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky za :

ústredné (diaľkové) vykurovanie	65.56 EUR
dodávka teplej úžitkovej vody	10.00 EUR
dodávka vody na ohrev TUV	2.00 EUR
dodávka pitnej vody z verejných vodovodov a vodární	8.57 EUR
osvetlenie spoločných priestorov v dome	1.00 EUR
domovník	6.00 EUR
rozl. poplatky	0.00 EUR

4. Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca vo výške mesačne **150.00 EUR**

Spôsob stanovenia zálohových platieb :

dodávka tepla na vykurovanie (na m²)
 vodné a stočné (na počet osôb)
 osvetlenie spoločných priestorov (na počet osôb)

5. Nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne, jeden mesiac vopred, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné vrátane preddavkov najneskôr do 10. dňa každého mesiaca.

6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky za služby do piatich dní po ich splatnosti, t.j. do 15. dňa každého mesiaca vopred, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok za omeškanie vo výške 0.05% za každý aj začatý deň omeškania z dlžnej sumy, najmenej však 0.83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

III.

1. Ročnú výšku úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu určí prenajímateľ podľa platných zákonov a vyhlášok.

2. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie nákladov za vykurovanie najneskôr do konca mája nasledujúceho roku v zmysle platnej vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví. Prenajímateľ vykoná ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu spôsobom podľa platnej legislatívy.

3. Ak má nájomca záväzky voči prenajímateľovi za komunálny odpad alebo na dani za psa, nájomca dáva súhlas, aby preplatky z ročného vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ použil na uspokojenie týchto záväzkov jednostranným započítaním.

IV.

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutia cenových orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných služieb.

2. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v odseku 1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

3. Zmena ovplyvňujúca výšku zálohových platieb bude vykonaná zmenou evidenčného listu, ktorého originál obdrží nájomca bytu.

4. Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, zmena zdravotného stavu nájomcu alebo členov jeho domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu.

V.

1. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s odstránením havarijného stavu alebo závad na byte a spoločných priestoroch, ktoré spôsobil svojím konaním on alebo osoby s ním bývajúce.

2. Nájomca má právo 3 mesiace pred ukončením nájmu bytu požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle § 12, ods. 3, Zák.číslo 443/2010 Z.z.

3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov taxatívne vypočítaných v § 711 odstavca 1 Občianskeho zákonníka.

4. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal, o čom podpíše dohodu o ukončení nájmu bytu.

5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady za stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšila, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

6. Nájomca je povinný počas lehoty 30 rokov umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu v súlade s § 18, ods. 1, § 12 ods. 3, Zák.číslo 443/2010 Z.z.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

V Senici, dňa 01.01.2017

.....
prenajímateľ

.....
nájomca