

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nasl. OZ

medzi

prenajímateľom - Mesto Senica :

sídlo : Štefánikova 1408/56, 905 25 Senica
zastúpený : Ing. Mgr. Martinom Džačovským, primátorom mesta
IČO : 00 309 974
bankové spojenie : SK30 0200 0000 2700 1982 8182
DIČ : 2021039845

v zastúpení povereným zástupcom:

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 : Mgr.art. Martin Orth
rodné číslo :
adresa trvalého pobytu :
spolubývajúce osoby :
Orthová Nina

I.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo : na 3. podlaží obytného domu číslo : na ulici v Senici na dobu určitú. Začiatok nájmu bytu je 01.09.2020. Koniec nájmu bytu je 31.08.2023. Byt má ústredné vykurovanie a má 2 obytné miestnosti, predsieň, kúpeľňu, WC.

2. Nájomca pred uzavretím tejto zmluvy splnil povinnosť a uhradil finálnu zábezpeku vo výške 821.16 EUR. Finančná zábezpeka, počas doby užívania bytu nájomcom vedená na osobitnom účte mesta Senica, bude nájomcovi vrátená bezodkladne po predložení 'Dohody o ukončení zmluvy o nájme bytu', ponížená o prípadnú vyčíslenú výšku sumy potrebnej na odstránenie nedostatkov spôsobených nájomcom.

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 opravu musí mať doklad.

Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca pri odovzdaní bytu prenajíateľovi nepredloží doklady o prehliadke, zabezpečí túto prehliadku a prípadnú opravu elektrických zariadení odbornou osobou prenajíateľ na náklady nájomcu tak, že tieto budú uhradené z finančnej 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 úpravu a 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 prenajíateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2. Výška nájomného je určená v súlade s opatrením MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.4.2008, č. 02/R/2008 zo dňa 25.9.2008 a č. 01/R/2011 zo dňa 01.12.2011 a vnútorným predpisom mesta Senica č. 16/2019 Zásady prideľovanie nájomných bytov v meste Senica.

Výška nájomného mesačne je určená vo výške **136.86 EUR**

3. Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške **77.14 EUR**

V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky za :

ústredné (diaľkové) vykurovanie	49.45 EUR
dodávka pitnej vody z verejných vodovodov a vodární	19.69 EUR
osvetlenie spoločných priestorov v dome	2.00 EUR
domovník	6.00 EUR

4. Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca vo výške mesačne **214.00 EUR**

Spôsob stanovenia zálohových platieb :

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

5. Nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne, jeden mesiac vopred, nájomca je povinný zaplatiť prenajíateľovi nájomné vrátane preddavkov najneskôr do 25. dňa každého mesiaca.

Platba je splatná bezhotovostne, finančným vkladom alebo prevodom na účet povereného správcu, zriadený v Prima banke, a.s. Pobočka Senica, číslo účtu – IBAN: SK58 5600 0000 0092 0051 0057
variabilný symbol platby (VS) je: 2872002302
poznámka pre prijímateľa: Martin Orth

6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky za služby v lehote splatnosti, 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. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.09.2020 po jej predchádzajúcom zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

2. Nájomca je povinný počas doby trvania zmluvy o nájme bytu umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu v súlade s § 18 ods. 1, Zák.číslo 443/2010 Z.z.

3. 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.

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. 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.

6. 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.

7. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov taxatívne určených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Senici, dňa 06.08.2020

prenajímateľ

nájomca