

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

č. 2015/007

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

## Čl. I.

### Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** MESTO MODRA

Dukelská 38, 900 01 Modra

IČO: 00304956 DIČ: 2020662193

v zastúpení: **TEPLO MODRA, s.r.o.**

Šúrska 5, 900 01 Modra

zastúpené – Mgr. Art. Jakub Liška, MRes. konateľ

IČO: 43 805 426 DIČ: 2022478271

Zápis v OR Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 48881/B

**(ďalej prenajíateľ)**

**Nájomca:**

.....  
.....  
.....  
.....

## Čl. II.

### Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 3 na 1. nadzemnom podlaží v dome súpisné číslo 1365 na ulici Dukelská v Modre, orientačné číslo 31. Dom stojí na pozemku parc.č. 145/1, zapísaný na LV č. 3546 pre katastrálne územie Modra. Predmetom nájmu je aj užívanie spoločných častí, zariadení a konštrukcií bytového domu.
2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajíateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v bode 1. tohto článku zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajíateľovi nájomné a služby spojené s užívaním bytu podľa článku VII., to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.

## Čl. III.

### Popis a rozloha bytu

1. Prenajímaný byt je trojizbový a pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva.
2. Príslušenstvom bytu je: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC.
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: parkety drevené v troch izbách, plynový sporák, plynový ohrievač vody, vaňa, vodovodné batérie, plynové vykurovacie telesá - 3 kusy, bytové prípojky vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové okrem tých súčastí, ktoré sú určené na spoločné užívanie nájomcom bytov.
4. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 75,49 m<sup>2</sup>. Prenajímaný byt, vrátane jeho príslušenstva a vnútorného vybavenia, je ohraničený vstupnými dverami do bytu. Pivnica v suteréne domu je v spoločných priestoroch s ostatnými nájomníkmi.

## Čl. IV.

## **Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu**

1. Súčasne s prenajímaným bytom sa prenajímajú niektoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
2. Prenajímanými spoločnými časťami domu sú najmä: vchod, schodištia, chodby.
3. Prenajímanými spoločnými zariadeniami domu sú najmä: vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky, stúpajúce vetvy, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom sa prenajímaný byt nachádza.
4. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu dáva prenajímateľ nájomcovi do spoločného prenájmu spolu s ďalšími užívateľmi bytov v dome, v ktorom sa prenajímaný byt nachádza v podiele, ktorý prislúcha prenajatému bytu .

## **Čl. V.**

### **Ďalší oprávnení užívateľa bytu**

1. Okrem nájomcu sú oprávnení užívať byt, spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti v čase uzavretia tejto zmluvy: manžel + 3 deti.

## **Čl. VI.**

### **Doba nájmu a zánik nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 1 rok. Nájom trvá od **17.04.2015 do 16.04.2016**
2. Nájom bytu zaniká uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 1 tohto článku a to bez osobitnej písomnej výpovede.
3. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
4. Nájom bytu zaniká písomnou výpoveďou zo strany nájomcu v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka
5. Nájom bytu zaniká písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v súlade s nižšie uvedenými a ostatnými príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka :
  - nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace
  - nájomca dal prenajatý byt do podnájmu tretej osobe
  - nájomca bez súhlasu prenajímateľa predmet zmluvy vymenil s treťou osobou, prenajímateľ nemá v takom prípade voči nikomu žiadne záväzky a je povinný zmluvu zrušiť
  - nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú, hrubo porušujú dobré mravy v domePrenajímateľ môže zmluvu vypovedať aj v prípade ak nájomca závažne poruší ustanovenia tejto zmluvy a ani po výzve prenajímateľa neuskutoční nápravu. Za závažné porušenie ustanovení tejto zmluvy sa považujú akékoľvek stavebné zmeny vykonané bez súhlasu prenajímateľa, zmena spôsobu vykurovania a užívanie bytu v rozpore s jeho stavebným určením.
6. Na postup súvisiaci so zánikom nájmu bytu sa v celom rozsahu vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

## **Čl. VII.**

### **Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu**

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
2. Výška nájomného je určená v zmysle Opatrenia MF SR z 1.decembra 2011 č.01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytov v platnom znení.
3. Mesačné nájomné za prenajatý byt v zmysle bodu 2. tohto článku je vo výške **69,67 Eur**.
4. Nájomné je splatné mesačne vopred a to vždy najneskôr do 15.dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájomné uhrádza.

5. Náklady za služby spojené s užívaním bytu sú výlučne nákladmi nájomcu, ktorý je povinný ich uhradiť prenajímateľovi v skutočnej výške.
6. Výška mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sa zaväzuje nájomca uhrádzať prenajímateľovi, je určená na základe predpokladanej ceny za dodávky služieb a predpokladanej spotreby nájomcu a je uvedená v rozpise Evidenčného listu pre výpočet úhrad, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za poskytované služby spojené s užívaním bytu v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybaveniu bytu novými predmetmi, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých dodávateľov služieb v súlade s cenovými predpismi, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Mesačný preddavok za služby spojené s užívaním bytu je splatný mesačne vopred a to vždy najneskôr do 15.dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa preddavok uhrádza .
9. Reálne vyčíslenie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu za predchádzajúci rok zabezpečí vždy prenajímateľ formou vyúčtovania služieb a najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka písomne oboznámi nájomcu o stave jeho preplatiek resp. nedoplatkov za služby spojené s užívaním bytu a o spôsobe ich vzájomného vysporiadania.

## **Čl. VIII.**

### **Platobné podmienky**

1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na bankový účet prenajímateľa č. **240 439 36 55 / 0200** mesačné nájomné splatné vopred a mesačný preddavok za služby spojené s užívaním bytu splatný vopred v celkovej výške platnej v čase podpisu zmluvy **107,- Eur** a to najneskôr do 5 pracovných dní od podpisu tejto Zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje pravidelne mesačne uhrádzať sumu zmluvne dohodnutého mesačného nájomného a sumu určených mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu na bankový účet prenajímateľa 240 439 36 55 / 0200 a to mesačne vopred, vždy najneskôr do 15.dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa suma nájomného a suma preddavku za služby uhrádza
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle § 697 Obč.Z a § 4 vl. nar. č.87/1995 Z.z.

## **Čl. IX.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na bývanie v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade s jeho stavebným určením.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu alebo voči tretím osobám. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre predmet nájmu, za čo nesie priamu zodpovednosť vo vzťahu k príslušným obecným a štátnym orgánom, ako aj tretím osobám.
5. Akékoľvek stavebné úpravy bytu, alebo iné podstatné zmeny bytu, môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť prístup do bytu, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie bytu, ostatných bytov, prípadne domu ako celku.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov a to bez zbytočného odkladu, najneskôr do jedného mesiaca odo dňa, kedy tieto skutočnosti nastali. Týmito skutočnosťami sú najmä: zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, zdravotné postihnutie nájomcu alebo členov jeho domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu. V prípade ak nájomca stanovený termín oznámenia nedodrží, prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonať zmenu od termínu zistenia týchto skutočností.
8. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s uvedením bytu do stavu spôsobilého pre jeho riadne užívanie.
9. Pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nevzniká nájomcovi právo na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

## Čl. X.

### Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky týkajúce sa tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými dodatkami k nej, inak nie sú platné.
2. Nájomca môže požiadať o opätovné uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, hlavne musí mať vyrovnané všetky platby súvisiace s užívaním bytu a byt udržiavať trvale v stave, v akom ho prevzal.
3. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, platia pre nájom ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
4. V prípade, ak sa stane alebo neskôr ukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné, nemá takáto neplatnosť alebo nevykonateľnosť niektorého z ustanovení zmluvy vplyv na platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Obe zmluvné strany sú v takomto prípade povinné bez zbytočného odkladu uzatvoriť dodatok k zmluve, ktorý nahradí neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie tak, aby bola vôľa oboch strán vyjadrená v nahrádzaných ustanoveniach zachovaná.
5. Táto Zmluva o nájme bytu bola vystavená a uzavretá zo strany prenajímateľa na základe Rozhodnutia o pridelení bytu č. Maj-12817/2015-742-OVa vydaného Mestom Modra dňa 10.04.2015, ktoré je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Obidve zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. Nájomca súčasne dáva súhlas k spracovaniu osobných údajov v informačnom systéme prenajímateľa v súlade s ustanoveniami zákona NR SR 428 / 2002 Z.z..
8. Táto zmluva nadobúda právoplatnosť dňom podpísania zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke mesta Modra .

V Modre dňa 17.04.2015

**Prenajímateľ**  
**TEPLŔ MODRA, s.r.o.**  
900 01 Modra, Šújska 5  
IČO: 43 805 426 IČD: 2022478271  
IČ DPH: SK 2022478271  
Zápis OR OS BA I, odd. Sro, vl.č. 48881/B

**Nájomca**