

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho Zákonníka medzi
zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Mesto Dudince**

v zastúpení primátorom: **Ing. Pokruda Štefan**

IČO: 319 902

Nájomca: Meno a priezvisko: **Baxová Zuzana rod. Gregušková**

Okružná 364, 962 71 Dudince

I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ - vlastník domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt I. kategórie č.5 na 2. poschodí v bytovom dome súp. č. 364 na ul. Okružnej v meste Dudince.
2. Bytový dom je postavený na pozemku, parc. č. 194/80, druh pozemku – zastavané plochy. Nehnutelnosť je zapísaná na LV č. 407 pre obec Dudince, vedenom na Katastrálnom úrade Banská Bystrica, Správa katastra Krupina.
3. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, kúpelne sWC a vedľajších miestností - chodby a špajze. Súčasťou bytu je pivnica č.5 na prízemí.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu - chodbu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 27.3.2012 v prítomnosti zástupcu prenajíateľa.
6. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 27.3.2012 vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

Nájom bytu sa uzatvára dňom 01.04.2012 na dobu určitú a to do 31.03.2013. Zmluva o nájme sa predlžuje opakovane o 1 rok, ak si nájomca plní povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume 70,39 € mesačne je určené podľa bodu 1, položky 16 výmeru MF SR č. R-1/1996 v znení opatrenia MF SR č. 01/R/2008 a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume 21,71 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné, preddavky na plnenia - služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 92,10 €.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne vopred v termíne do 10. dňa kalendárneho mesiaca a to nasledovným spôsobom:
 - v hotovosti do pokladne Mestského úradu
 - prevodom na bankový účet číslo:1643997857/0200Pri bankovom prevode uvádzajte ako variabilný symbol (6-miestne číslo) súpisné číslo byt.domu a číslo bytu, napr. 364005 a pod. konštantný symbol 0308.
Pri preberaní bytu nájomca uhradí prenajímateľovi v hotovosti nájomné a úhrady za služby za dva mesiace.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
10. V prípade, keď nájomca zruší Zmluvu o nájme v priebehu roka, prenajímateľ Mesto

Dudince si vyhradzuje právo zadržať zo zálohy sumu 49,80 €, ktorá bude použitá na vyrovnanie vyúčtovania daného roka podľa zmluvy odsek III, bod 9.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijúv spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok vydaný mestom Dudince.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
6. V prípade úmrtia nájomcu má výhradné právo na byt priamy dedič v súlade s § 706, odst. 1 Občianskeho zákonníka, alebo môže byť uprednostnený pri nenaplnení podmienok tohoto paragrafu.

VI.

Záverčné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa **01.04.2012**.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy o nájme obecného bytu je Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach - po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
5. Táto nájomná zmluva sa riadi smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR

č. 8/1999 Z.z., ktorou sa určujú pravidlá poskytovania príspevkov na výstavbu nájomných bytov s tým, že nájomca je povinný splňať kritériá v článku 4 tohoto príspevku a nájomná zmluva s takýmto nájomcom bude výlučne v zmysle tejto smernice.

Nájomca sa zaväzuje, že bude platiť dohodnutý nájom a zálohový predpis za užívanie bytu riadne a včas až do splatenia úveru ŠFRB, ktorý si mesto zobralo na výstavbu týchto bytov.

V prípade, že nájomca sa rozhodne zrušiť nájomnú zmluvu a odsťahovať sa, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájmu ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi.

Príloha: Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu
Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu




.....
prenajímateľ


.....
nájomca

V Dudinciach, dňa 27.3.2012

V zmysle ustanovení zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov nájomca ako dotknutá osoba dáva súhlas k poskytnutiu chránených osobných údajov na vymedzený účel - Zmluva o nájme bytu. Osobné údaje bude prenajímateľ Mesto Dudince používať v rozsahu potrebnom pri vedení agendy v súvislosti so správou nájomného bytu.