ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianského zákonníka

Zmluvné strany

DOMBYT ČADCA – príspevková organizácia
Sídlo: U Kyzka č. 751, 022 04 Čadca
IČO: 35658312
Zastúpená: Jánom Kantoríkom, riaditeľom
bankové spojenie: VUB, a.s. Čadca, č. ú. : SK84 0200 0000 0000 1193 6322

a

nájomca: Jarabková Lenka

uzavierajú nasledovnú zmluvu

I.

Prenajímateľ je DOMBYT bytového domu v Čadci, ul. Okružnej, súpisné číslo 2984, zapísanom na liste vlastníctva číslo 12764. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 10, byt je kategórie 1.

II.

Charakteristika bytu

Byt pozostáva z 2 izieb, predsiene, WC, kúpeľne, kuchyne. Byt je vykurovaný Mestskou teplárenskou spoločnosťou a.s., Čadca.
Celková podlahová plocha bytu je 62,9 m^2. Vybavenosť bytu: predsieň, kúpeľňa.
WC je vybavené , kúpeľňa je vybavená.
Byt je v spôsobilom stave na užívanie a prenajímateľ sa zaväzuje ho v takomto stave udržiavať po celý čas nájmu.

III.

Vznik nájmu

Nájom bytu vzniká dňom 20.11.2017. Nájomná zmluva sa uzaviera na dobu do 31.10.2020 s právom nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu na dobu určitú, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a §-711 OZ.

IV.

Platenie nájomného a záloh za služby

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za užívanie mesačne. Podrobný rozpis výšky nájomného obsahuje výpočtový list, ktorý tvorí nedeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním bytu, ktoré pozostávajú z úhrad nákladov na:
- dodávku vodné a stočné
- osvetlenie spoločných priestorov v dome
- ostatné služby
- dažď. voda
- čistenie komínov

3. Nájomca bude uhrádzať splátky nájomného a zálohových platieb spojených s užívaním bytu mesačne vopred na účet prenajímateľa vo VUB a.s. Čadca, číslo účtu SK84 0200 0000 0000 1193 6322.
Nájomné a zálohy na služby sa nájomca zaväzuje uhrádzať do 25. dňa kalendárneho mesiaca. Pri platbe poštovou poukážkou nájomca uvedie, za ktorý mesiac platbu uhrádza.
4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku záloh na poskytované služby v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybaveniu bytu novými predmetmi, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých poskytovateľov služieb uskutočnenej v súlade s cenovými predpismi.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,5 promile, za každý deň omeškania pri meškaní s platením platieb nájomného a záloh za poskytovanie služieb, ale minimálne 0,83 € za každý deň.
6. Pri zmene okolností pri výpočte záloh na poskytovanie služieb, alebo výšky nájomného, prenajímateľ tieto uskutoční od 1. dňa nasledujúceho mesiaca (roka) ako sa premietli do dohody s poskytovateľom služieb.
Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť zmenu výšky záloh a výšky nájomného písomne bez zbytočného odkladu po vzniku nových podmienok.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje uskutočniť ročné zúčtovanie záloh na služby najneskôr do 31.05. Prenajímateľ uhradí nájomcovi preplatok z vyúčtovania do 30. 06. na účet nájomcu vo ..., číslo účtu ..., alebo iným dohodnutým spôsobom.
8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok z vyúčtovania do 14 dní od jeho doručenia. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s vrátení peňažného plnenia z vyúčtovania uhradí druhej strane úrok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať poskytovanie plnenia služieb súvisiacich s užívaním bytu. Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok, s ktorým bol riadne oboznámený pri podpise zmluvy. Zaväzuje sa vykonávať svoje práva tak, aby nerušil ostatných nájomcov bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy a údržbu bytu na svoje náklady a uhrádzať vzniknuté náklady.

3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré je povinný odstrániť prenajímateľ bez zbytočného odkladu po ich zistení.
4. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady.
5. Nájomca nesmie dať byt do prenájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nesmie byt užívať na iný účel ako je dohodnutý v nájomnej zmluve.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte bývajúcich osôb, alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu do 10 dní od jej vzniku (V prípade úmrtia predložiť úmrtný list).
7. Pobyt osôb prechodne sa zdržujúcich v byte nad 10 dní je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 10 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti.
8. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívania bytu aj právo užívať spoločné priestory, zariadenia domu, ako aj požívať plnenia z ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
9. Držanie a chov zvierat (psov, mačiek) je dovolené len pri dodržaní domového poriadku. O držaní zvierat oboznámi ihneď nájomca prenajímateľa.
10. Nájomca sa zaväzuje a je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte a v dome sám alebo tí, ktorí s ním byt užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady a požadovať od nájomcu náhradu škody.
11. Nájomca je povinný sprístupniť byt zamestnancovi prenajímateľa, lebo ním poverenej osobe za účelom:
- obhliadky celkového stavu bytu
- opráv a údržby spoločných rozvodov
- odpisu stavu spotreby studenej a teplej vody
- odpisu spotreby tepla
12. Nájomca sa zaväzuje, že uzatvorí poistenie bytu a domácnosti v nájomnom byte. Doklad o poistení doručí správcovi Dombyt Čadca do 1 mesiaca po uzatvorení nájomnej zmluvy.
13. Montáž paraboly na príjem satelitného príjmu na balkóne a fasáde je prísne zakázaný a bude považovaný za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.
14. Pokiaľ nájomca v dobe uzatvorenia novej nájomnej zmluvy má u správcu DOMBYT Čadca dlh za nájom a služby spojené s bývaním, nová nájomná zmluva bude uzatvorená až po uhradení dlžnej sumy.

VI.
Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok zrušenie nájomnej zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa sa považuje najmä:

a./ ak nájomca nezaplatil nájomné, alebo preddavky za ceny služieb, resp. nezaplatil úhradu za ceny služieb na základe ročného vyúčtovania preddavkov, alebo sumy za čas dlhší ako 3 mesiace.
b./ ak nájomca nedodržal povinnosti vyplývajúce z ustanovení článku V. odstavec 8, 9 tejto zmluvy.
c./ ak nájomca, alebo tí, ktorí s ním žijú trvale v domácnosti opakovane obmedzujú výkon práv ostatných nájomcov.
d./ ak nájomca, alebo tí, ktorí s ním žijú trvale v domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome.

e./ ak nájomca, alebo tí, ktorí s ním trvale žijú v domácnosti, vykonávajú stavebné úpravy, alebo podstatné zmeny v byte, resp. spoločných priestoroch, bez predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu a písomného súhlasu prenajímateľa.
g./ ak nájomca hrubo porušuje domový poriadok.

VII.
Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí dohodou zmluvných strán, výpoveďou.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
3. Prenajímateľ môže dať výpoveď z dôvodov uvedených v § 711 ods.1 Občianského zákonníka. Dohodnutá výpovedná lehota platí aj na výpoveď danú prenajímateľom.
4. Ak nájomca neuhradí 3 mesiace nájom a služby spojené s bývaním aj napriek upomienke, aby uvedenú sumu uhradil má správca právo požiadať nájomcu, aby nájomný byt odovzdal správcovi. Pokiaľ nájomca uvedený byt neodovzdá dobrovoľne správca prevedie vypratanie bytu na náklady nájomcu.
5. Nájomcovi vzniká povinnosť po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi s stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé upotrebenie podľa dĺžky času nájmu a riadne plnenie údržby a opráv, na ktoré musel vykonať na svoje náklady. O odovzdaní bytu prenajímateľovi sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedie stav bytu v čase jeho odovzdania s uvedení vád, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebenia bytu a nedodržovania povinnosti riadnej údržby a opráv bytu.

VIII.
Záverečné ustanovenia

Táto zmluva je vyhotovená v 2-voch výtlačkov, z ktorých DOMBYT dostane 1 x a nájomca 1 x.
Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena tejto zmluvy sa uskutoční vo forme písomného dodatku k nej.
Otázky neupravené v tejto zmluve sa spravujú ustanoveniami Občianského zákonníka.
Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli ustanoveniam tejto zmluvy, uzavreli ju po vzájomnej dohode a na znak súhlasu ju podpisujú.
Dávam týmto súhlas s ust. § 7 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov správcovi -organizácii Dombyt, so sídlom U Kyzka 751, 022 04 Čadca, IČO: 35658312, k spracúvaniu mojich osobných údajov – mena, priezviska, rod. čísla, adresy, údajov o platbách, výške nedoplatkov a preplatkov, počtu osôb v byte, v súvislosti so správou bytu a to po celú dobu výkonu správy bytu a po skončení výkonu správy až do odvolania.

V Čadci, dňa 20.11.2017

....
prenajímateľ nájomca