

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

Zmluvné strany

**Prenajímateľ:**

**DOMBYT Čadca, U Kyzka č. 751, 022 04 Čadca**

sídlo: U Kyzka č. 751

IČO: 35658312

bankové spojenie: VUB, a.s. Čadca, č.ú.: SK84 0200 0000 0000 1193 6322

zastúpený: Jánom Kantoríkom, riaditeľom organizácie

**a**

**nájomca: Ziavková Michaela**

uzavierajú nasledovnú zmluvu

**I.**

Prenajímateľ je DOMBYT bytového domu v Čadci, ul. Moyzesova, súpisné číslo 1917 zapísanom na liste vlastníctva číslo 12780. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 18, byt je kategórie 2.

**II.**

**Charakteristika bytu**

Byt pozostáva z 1 izby, predsiene, WC, kúpeľne, kuchyne. Byt je vykurovaný vlastným vykurovacím systémom nachádzajúcim sa v každom byte..

Celková podlahová plocha bytu je 28,80 m<sup>2</sup>.

Vybavenosť bytu: predsieň, kúpeľňa. Príslušenstvom bytu je pivnica.

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 02.02.2018. Nájomná zmluva sa uzaviera na dobu do 31.07.2018.

**IV.**

## **Platenie nájomného a záloh za služby**

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a služby 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 na vodné a stočné
    - čistenie komínov
    - dažďová voda
    - ostatné služby - havarijné
  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 meškani 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 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 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 omeškani s vrátením 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
12. Nájomca sa zaväzuje, že uzatvorí poistenie bytu a domácnosti v nájomnom byte. Doklad o poistení doručí správcovi Dombyť 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 nedodrжал povinnosti vyplývajúce z ustanovení článku V. odstavce 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, alebo uplynutím doby.
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 Občianskeho zákonníka. Dohodnutá výpovedná lehota platí aj na výpoveď danú prenajímateľom.
4. 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 uvedením väd, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebenia bytu a nedodržovania povinnosti riadnej údržby a opráv bytu.

## **VIII. Záverečné ustanovenia**

Táto zmluva je vyhotovená v dvoch 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 Občianskeho 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 Čadca, U Kyzka č. 751, 022 04 Čadca, IČO: 35658312, k spracúvaniu mojich osobných údajov – mena, priezviska, rod. čísla, adresy, údajov o platbách, výške nedoplatkov a preplatiek, 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 02.02.2018

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca

