

Zmluva o nájme bytu č. 08/2023

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov a v súlade s § 12 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

medzi zmluvnými stranami:

1. Mesto Nemšová

so sídlom: Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová
zastúpené: JUDr. Miloš Mojto, primátor mesta
IČO: 311 812
DIČ: 2021079797
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2. Miroslav Buška, r.č.:

adresa trv. pobytu: (ďalej len *nájomca*)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako vlastník bytu prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č. 15 nachádzajúci sa na 3 poschodí v bytovom dome súp. č. 100, orientačné číslo 36 na Ulici Mierové námestie v Nemšovej (ďalej len „byt“). Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, balkón a pivnica. Celková plocha bytu je 67,42 m². K bytu prislúcha pivnica o výmere 3,40 m².

2. Vybavenosť bytu:

-dvere vchodové, dvere plné 5x, okná plastové, stropné svietidlo 3x, radiátor 4x, domáci telefón, vodomer 2x, skrinka ističov, pomerové merače tepla VIPA EC na spiatočnej stupačke radiátorov v počte 4ks.

-kúpeľňa a WC má podlahu z keramických dlaždíc s obložením stien keramickým obkladom. Kúpeľňa je vybavená vaňou pákovou sprchovou batériou, umývadlom s pákovou batériou, WC je vybavené wc kombi. Predsieň, kuchyňa a izby majú PVC podlahu. Kuchyňa má kuchynskú linku, kuchynský drez s odkvapávačom, s pákovou zmieš. batériou, kombinovaný sporák a digestor.

3. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom bytu a jeho príslušenstva osobne oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

4. Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú oprávnené spolu s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívaniaskopnom stave, o čom bol vyhotovený a prenajímateľom i nájomcom podpísaný „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

Čl. II

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt s príslušenstvom, bližšie opísaný v Čl. I tejto zmluvy na dobu určitú v termíne od 01.03.2023 do 28.02.2026.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomnú zmluvu je možné opakovane uzatvoriť pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve s výnimkou naplnenia ustanovenia § 711 ods. 1 písm. c/, d/ Občianskeho zákonníka zo strany nájomcu.

V tomto prípade je na posúdení prenajímateľa, či s nájomcom uzatvorí novú nájomnú zmluvu. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s tým, že po ukončení nájmu nemá právny nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a túto skutočnosť berie na vedomie.

Čl. III **Cena nájmu**

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi mesačné nájomné za byt, ako aj preddavky za služby spojené s užívaním bytu uvedené v Zálohovom predpise na výpočet úhrady za používanie bytov, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr však k 15. dňu predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomca je povinný poukazovať všetky platby súvisiace s nájmom bytu na účet správcu bytov vo vlastníctve Mesta Nemšová, a to Verejno-prospešné služby, mestská príspevková organizácia Nemšová vedený vo VÚB, a.s., IBAN: SK51 0200 0000 0011 4115 4753 bankovým prevodom alebo poštovou poukážkou.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, prenajímateľ má právo zmeniť ich výšku, ak je na to dôvod vyplývajúci z inflácie, počtu osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi prostredníctvom správcu bytov zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v tomto bode od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
5. 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 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eur za každý i začatý mesiac omeškania.
6. Preddavky za úhradu plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ prostredníctvom správcu bytov vyúčtuje podľa skutočných nákladov najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a/ preplatok je vrátený nájomcovi do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b/ nedoplatok zaplatí nájomca do 14 dní od doručenia vyúčtovania.

Čl. IV **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb spojených s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný:
 - a/ udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebovanie
 - b/ uhrádzať na vlastné náklady drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním do sumy 70,00 eur (slovom: sedemdesiat eur)
 - c/ oznámiť prenajímateľovi väčšie opravy v byte bez zbytočného odkladu
 - d/ nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívateľských práv
 - e/ umožniť prístup prenajímateľovi, resp. správcovi bytov do bytu za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok
 - f/ dňom skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

g/ v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi príslušníkov spoločnej domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 15 dní od jej vzniku.

4. Nájomca nie je oprávnený:

a/ vykonávať v predmete nájmu stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

b/ prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. V zmysle Článku 4, bod 5 písm. i/ VZN Mesta Nemšová č. 6/2022 je vstup so psom zakázaný do spoločných priestorov stavieb, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve mesta Nemšová.

Čl. V

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. uplynutím času, ak bol nájom dohodnutý na určitý čas

2. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom

3. uplynutím výpovednej lehoty, ak bola daná písomná výpoveď nájomcom. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu o nájme bytu aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi a končí uplynutím jeho posledného dňa.

4. uplynutím výpovednej lehoty, ak bola daná písomná výpoveď prenajímateľom.

Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, všeobecne záväznom nariadení Mesta Nemšová z dôvodov, ak:

a/ nájomca nespĺňa podmienky VZN Mesta Nemšová

b/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

c/ nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome

d/ nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome

e/ nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov

f/ ak nájomca bez písomného súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste nájomcu (do toho sa nezahŕňajú krátkodobé návštevy, ktorých dĺžka pobytu nepresahuje 14 dní).

5. V prípade, že nájomca neuvolní byt po skončení nájmu dobrovoľne, nájomca súhlasí, aby prenajímateľ v deň nasledujúci po zániku nájmu vstúpil do bytu za použitia technického zariadenia a za prítomnosti zástupcu polície a predmetný byt vypratá.

Čl. VI

Osobitné ustanovenia

1. V prípade spoločného nájmu, ak zomrie jeden z nájomcov, zostáva nájomcom bytu zostávajúci nájomca.

2. Ak zomrie nájomca, ktorý bol jediným nájomcom bytu, nájom bytu zaniká bez toho, aby nájom prešiel na ktoréhokoľvek z okruhu dedičov, či osoby, ktorá s ním žila v spoločnej domácnosti.

3. Ak nájomca neužíva prenajatý byt viac ako pol roka, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy.

4. Ak dôjde k zníženiu počtu užívateľov bytu (napr. titulom zániku manželstva a trvalým odsťahovaním sa jedného z manželov alebo trvalým odsťahovaním sa jedného z manželov spolu s nezaopatrenými deťmi), nájomca súhlasí s možnosťou zámény bytu (nájomu bytu) za primerane menší byt.

Čl. VII
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako aj platným VZN Mesta Nemšová.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Zálohový predpis na výpočet úhrady za používanie bytov a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
6. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne. Obe zmluvné strany si zmluvu prečítali a na znak súhlasu ju riadne podpísali.

V Nemšovej dňa 24.02.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
JUDr. Miloš Mojto
primátor mesta

.....
Miroslav Buška