

Zmluva o nájme bytu č. 28/2024

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. Dominika Mošková,

adresa trv. pobytu:
(ďalej ako „nájomca“)

Čl. I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako vlastník bytu prenecháva nájomcovi do užívania 1 – izbový byt č. 05 nachádzajúci sa na 1. poschodí v bytovom dome súp. č. 97, orientačné číslo 34 na ulici Mierové námestie v Nemšovej (ďalej len „byt“). Byt pozostáva z 1 obytnej izby a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC. Celková plocha bytu je 43,71m². K bytu prislúcha komora o výmere 1,54m².

2. Vybavenosť bytu:

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

-kúpeľňa s WC má podlahu z keramických dlaždíc a steny obložené keramickým obkladom. Kúpeľňa je vybavená vaňou s pákovou batériou, umývadlom s pákovou batériou, WC je vybavené wc kombi. Predsieň, kuchyňa a izby majú PVC podlahu. Kuchynský kút má kuchynskú linku, kuchynský drez s odkvapávačom, s pákovou zmieš. batériou, plynový 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 užívaniashopnom stave.

Čl. II Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt s príslušenstvom, bližšie opísaný v Čl. I tejto zmluvy na dobu určitú v termíne od 01.09.2024 do 31.08.2027.

2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetnému bytu s prenajímateľom pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, v zákone č. 443/2020 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, vo VZN mesta Nemšová č. 8/2011 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Nemšová, s výnimkou naplnenia ustanovenia § 711 ods. 1 písm. c/, d/ g/ Občianskeho zákonníka zo strany nájomcu. V tomto prípade je na posúdení prenajímateľa, či s nájomcom uzatvorí novú nájomnú zmluvu.

1.

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, /príloha č. 1/.

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 bytu uvedeným v čl. I. tejto zmluvy a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb spojených s užívaním bytu.

3. Povinnosti nájomcu:

a/ s vybavením bytu je nájomca povinný zaobchádzať tak, aby zachoval pôvodné vybavenie bytu.

b/ nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy a úpravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho údržbou do sumy 70,00 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 nájmovej 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 zámenny 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.

6.Prenajíateľ 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 26.08.2024

Za prenajíateľa:

Za nájomcu:

.....
JUDr. Miloš Mojto
primátor mesta

.....
Dominika Mošková