

Zmluva o nájme nájomného bytu

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a v súlade s § 12 z.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, medzi týmito zmluvnými stranami:

prenajímateľom : **Mesto Nemšová**
sídlo : Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová
zast. : Ing. Františkom BAGINOM, primátorom mesta
IČO : 311 812
DIČ : 2021079797 (ďalej len prenajímateľ)

a nájomcom: **Juzek Viliam,**
r.č., adresa trv. pobytu: Mierové nám.100/36,914 41 Nemšová
(ďalej len nájomca)
a **Juzeková Michaela,**
r.č., adresa trv. pobytu: Mierové nám.100/36,914 41 Nemšová
(ďalej len nájomca)

Čl. I.

Predmet nájmu bytu

10. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, súpisné číslo 238, orientačné číslo 27, na ul. Mládežnícka v Nemšovej, vedený Kat. úradom Trenčín, Správou katastra v Trenčíne pre k.ú. Nemšová, zapísaný na LV č. 1 na parcele registra „C“ č. 962/2.
11. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 05, nachádzajúci sa na 3 nadzemnom poschodí v uvedenom bytovom dome, ktorý pozostáva z 3izbiieb, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC a balkóna. Celková plocha bytu je 75,09m². K bytu prislúcha pivnica o rozmere 2,50m². Vybavenosť bytu:
 - dvere vchodové, dvere plné 4x, okná plastové, stropné svietidlo 2 x, elektrický radiátor 3 x, domáci telefón, digitálny sat. prijímač OPENBOX S1, vodomer 1 x, skrinka ističov.
 - kúpeľňa s WC majú podlahu z keramických dlaždíc, s obložením stien keramickým obkladom. Kúpeľňa je vybavená vaňou s pákovou zmieš. sprchovou batériou, umývadlom s pákovou zmieš. batériou, wc kombi. Predsieň, izby a kuchyňa majú plávajúcu podlahu. Kuchyňa má kuchynskú linku – skrinky 7ks, kuch. svetlo, nerezový drez s odkvapávačom a pákovou zmieš.batériou, kombinovaný sporák, digestor, plynový kotol ZEUS 24 kW, keramický obklad.
12. Nájomca vyhlasuje, že sa osobne oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti prenajímateľa, a dňom 02.07.2015 ho preberá do svojho užívania. Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú oprávnení s bytom užívať i spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

Čl.II.

Doba nájmu

13. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to v súlade s § 12 ods. 2) z. č. 443/2010 Z.z. na obdobie 3 rokov do 01.07.2018.
14. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve s výnimkou naplnenia ustanovenia § 711 ods.1 písm. c, d, g Občianskeho zákonníka. 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.
15. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, v stave v akom ho prebral, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
16. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie bytu mesačné nájomné ako aj preddavky za služby spojené s užívaním bytu uvedené v zálohovom predpise, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr k 15. dňu predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomca je povinný poukazovať všetky platby súvisiace s nájomom bytu na účet správcu mestských bytov – VPS, m.p.o. Nemšová, č. účtu : 1141154753/0200 bezhotovostným bankovým prevodom, poštovou poukážkou na uvedený účet, alebo v hotovosti do pokladne správcu mestských bytov.
4. Správca mestských bytov má právo výšku nájomného každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
5. Skutočnú výšku cien a preddavkov správca mestských bytov vyúčtuje vždy za kalendárny rok najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny. Správca bytov má právo zvýšiť výšku nájomného, ako aj výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného.

Čl. IV.

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný:

- udržiavať byt v stave, v akom ho prevzal
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach k predmetnému bytu sa vzťahujúcich, najmä uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti o osobách v byte do evidenčného listu
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradí si sám na vlastné náklady do výšky 70€
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu
- nerušiť ostatných nájomníkov pri výkone ich užívacích práv
- nevykonávať v byte stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny bez súhlasu prenajímateľa
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou
- umožniť prístup prenajímateľovi, resp. správcovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok
- v prípade skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vypratáním a vymaľovaním.

Čl. V.

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb s ktorými je predmet nájmu spojený

Čl. VI.

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. uplynutím dohodnutej doby
2. dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
3. písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi

4. výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, VZN, najmä ak:
 - nespĺňa podmienky VZN

- hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s nájmom bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
 - opakovane nájomca alebo ten, kto s ním býva hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu
 - opakovane nájomca alebo ten, kto s ním býva porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov
 - bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu(do tohto sa nezarátavajú krátkodobé návštevy do 14 dní).
5. V prípade, že nedôjde k dobrovoľnému uvoľneniu bytu, nájomca súhlasí, aby prenajímateľ na základe svojich možností a prostriedkov v deň po ukončení doby nájmu vstúpil za použitia technického zariadenia za prítomnosti zástupcu Polície do priestorov bytu a tento byt vypratá.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne v deň nasledujúci po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Nájomná zmluva bola prečítaná a zmluvnými stranami na znak súhlasu podpísaná.
5. V súlade s § 11 zákona Č. 122/2013" Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, nájomca súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom v rozsahu v akom sú uvedené v tejto zmluve, pre potreby dosiahnutia predmetu tejto zmluvy a za účelom ich spracovania v informačných systémoch prenajímateľa ako aj oprávneného zverejňovania údajov v súlade s platnou právnou úpravou. Nájomca udeľuje súhlas dobrovoľne, na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže súhlas kedykoľvek odvolať písomným oznámením prenajímateľovi.

V Nemšovej,

Ing. František Bagin
primátor mesta

Juzek Viliam

Juzeková Michaela