

Zmluva o nájme bytu č. 70/2019

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, medzi týmito zmluvnými stranami:

prenajímateľom : **Mesto Nemšová**
sídlo : Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová
zast. : Miloš Mojto, primátor mesta
IČO : 311 812
DIČ : 2021079797 (*d'alej len prenajímateľ*)

a nájomcom: **Mária Jurigová**, r. č.
adresa trvalého pobytu: Moravská 8,914 41 Nemšová
a **Peter Juriga**, r.č.
adresa trvalého pobytu: Moravská 8, 914 41 Nemšová

takto:

Čl. I. **Predmet nájmu bytu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, súpisné číslo 184 na ul. Odbojárov v Nemšovej, vedený Kat. úradom Trenčín, Správou katastra v Trenčíne pre k.ú. Nemšová, zapísaný na LV č. 1 na parcele registra „C“ č. 261/2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.13, nachádzajúci sa na 4.poschodí v uvedenom bytovom dome.

2. Opis stavu bytu: 1 –izbový byt pozostáva z 1 izby, kuchyne, predsiene, kúpeľne s WC. Byt je vybavený pomerovými meračmi tepla VIPA EC na spätočnej stupačke radiátorov v počte 2ks, okná sú plastové + parapetné dosky. Celková plocha obytných miestností je 12,05 m² a plocha vedľajších miestností je 15,71 m².

3. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu zoznámil a dňom 01.01.2020 ho preberá do svojho užívania spolu s osobami , ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti .

Nájomca a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti okrem toho, že majú právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II. **Doba nájmu**

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.01.2020 a uzatvára sa na dobu do 31.12.2020.

2. Nájomca berie na vedomie, že po skončení doby nájmu bytu nevzniká pre neho žiadne právo na náhradný byt, resp. náhradné ubytovanie, ako ani pre členov domácnosti.

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 evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy vždy k 15. dňu bežného mesiaca.

2. Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sa ponízuje o 45% z celkovej výšky nájmu, a to z dôvodu vykonávania činnosti domovníka. Nájomca – domovník, je povinný dôkladne si plniť svoje povinnosti a bezodkladne ohlásiť, prípadne svojpomocne odstrániť akúkoľvek závalu či nedostatok v spoločných priestoroch bytového domu a riadi sa pokynmi prenajímateľa, resp. sprvcu budovy - VPS, m.p.o. Nemšová.

3. Nájomca je povinný poukazovať všetky platby súvisiace s nájmom bytu na účet správcu mestských bytov – VPS, m.p.o. Nemšová, č. účtu IBAN: SK51 0200 0000 0011 4115 4753 bezhotovostným bankovým prevodom, alebo poštovou poukážkou na uvedený účet.

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, **dodržiavať čistotu a hygienu v byte ako aj v spoločných priestoroch bytového domu!**
- 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 hradiť 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 v akom ho prebral, najmä však vypratáním a vymaľovaním, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

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 dohodutej 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. písomnou výpoveďou prenajímateľa, pričom nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi, z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, VZN, najmä ak:
 - 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
 - **ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, nedodržiava čistotu a hygienu v byte a v spoločných priestoroch domu, / fajčenie na chodbách a schodišti bytového 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 evid. 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 vypratával.

Čl. VII.
Osobitné ustanovenia

1. V zmysle VZN mesta Nemšová č. 1/2013, čl. 3, bod 3.- zakazuje sa držať psa v byte patriacom mestu Nemšová.
2. V prípade spoločného nájmu bytu, ak zomrie jeden z nájomcov, zostáva nájomcom bytu zostávajúci nájomca.
3. 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.
4. Ak nájomca neužíva prenajatý byt viac ako polroka, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy.
5. 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 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.

V Nemšovej dňa

Miloš Mojto
primátor mesta

Mária Jurigová

Peter Juriga