

Zmluva o nájme bytu č. 25/2021

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. Radko Juriga

r. č.:
trvale bytom: Nemšová
(ďalej ako „nájomca“)

Čl. I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako vlastník bytu prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č. 06 nachádzajúci sa na 2. nadzemnom poschodí v bytovom dome súp. č. 468, orientačné číslo 23 na Ulici Športovcov v Nemšovej (ďalej len „byt“). Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, balkón a pivnica. Celková plocha bytu je 53,40 m². K bytu prislúcha pivnica o výmere 1,69 m².

2. Vybavenosť bytu:

-dvere vchodové, dvere plné 3x, okná plastové, dvere so sklom 2x, stropné svietidlo 2x, radiátor 3x, domáci telefón, digitálny satelitný prijímač Openbox S1, vodomer 2x, skrinka ističov, pomerové merače tepla VIPA EC na spiatočnej stupačke radiátorov v počte 3ks.

-kúpeľňa s WC má podlahu z PVC 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 28.09.2021 do 27.09.2024.

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/ g/ 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 menia 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 3, bodu č. 3VZN Mesta Nemšová č. 1/2013 zakazuje sa držať psa v byte, ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa.

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

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
JUDr. Miloš Mojto
primátor mesta

.....
Radko Juriga

Zmluva o nájme nájomného bytu č. 27/2018

uzavretá podľa § 685 a nasl. občianskeho zákonníka a v súlade s § 12 z.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a 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 (*d'alej len prenajímateľ*)

a nájomcom: **Jozef Hošťák**, r.č. : 800201/7980
adresa trv. pobytu: Skalská Nová Ves 231, 913 31 Skalka nad Váhom, (*d'alej len nájomca*)
a **Mariana Hošťáková**, r. č. : 826130/7241
adresa trv. pobytu: Skalská Nová Ves 231, 913 31 Skalka nad Váhom, (*d'alej len nájomca*)

takto:

Čl. I. Predmet nájmu bytu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, súpisné číslo 468, orientačné číslo 23 na ul. Športovcov v Nemšovej, vedený Kat. úradom Trenčín, Správou katastra v Trenčíne pre k. ú. Nemšová, zapísaný na LV č. 1 na parcele registra "C" č. 952/46.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 06, nachádzajúci sa na 2. poschodí v uvedenom bytovom dome, ktorý pozostáva z 2 izieb, kuchyne, predsiene a kúpeľne s WC. Plocha obytných miestností je 35,55 m², plocha vedľajších miestností je 13,99 m² a celková plocha bytu 53,40 m². K bytu prislúcha pivnica o rozlohe 1,69 m². Vybavenosť bytu:
dvere vchodové, dvere plné 3x, dvere so sklom 1x, okná plastové, stropné svietidlo 2x, radiátor 3x, domáci telefón, vodomer 2x, skrinka ističov.

kúpeľňa má podlahu z PVC s obložením stien keramickým obkladom, predsieň, kuchyňa a izby majú PVC podlahu. Kuchyňa má kuchynskú linku, kuchynský drez s obvyčajnou batériou, plynový sporák a digestor, kúpeľňa je vybavená vaňou s obvyčajnou sprchovou batériou, umývadlom s obvyčajnou batériou, vyhrievačom, WC je vybavené wc kombi.

3. Nájomca vyhlasuje, že sa osobne oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti prenajímateľa a dňom 19.09.2018. 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

1. 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 19.09.2021.
2. 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.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, v stave v akom ho prebral, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
4. 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 plnenie 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 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. Správca mestských bytov má právo výšku nájomného každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
4. 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 využívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov alebo 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 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 ponechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou
- umožniť prístup prenajímateľovi, resp. správcovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržania 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 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. 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 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.

4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v 2 vyhotovenia, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
5. Nájomná zmluva bola prečítaná a zmluvnými stranami na znak súhlasu podpísaná.

V Nemšovej

dňa.....

V Nemšovej

dňa.....

Ing. František Bagin
primátor mesta

Jozef Hošťák

Mariana Hošťáková