

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 (*d'alej len prenajímateľ*)

a nájomcom: Martina Mončeková, r.č.
adresa trv. pobytu: Inovecká 1131/1, 911 01 Trenčín (*d'alej len nájomca*)

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, súpisné číslo 225, orientačné číslo 27 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. 952/53, č.2516/17, č.3808/5.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 02, nachádzajúci sa na 1 nadzemnom poschodí v uvedenom bytovom dome, ktorý pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC a pivnica. Podlahová plocha bytu je 41,59m². K bytu prislúcha pivnica o rozlohe 2,50m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v protokole o prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu a dňom 03.04.2014 ho preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v zálohovom predpise. 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 prenájmu

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 02.04.2017.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, a to iba v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, VZN mesta Nemšová č.8/2011 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Nemšová a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. 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.
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 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.
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 : 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. 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 zaťažovať 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. 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:

- 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. Akékoľvek oznámenia doručované na základe tejto Zmluvy budú v písomnej forme a môžu byť doručené osobne, zaslané doporučenou poštou, kuriérom, zmluvnej strane, ktorej majú byť doručené, na poslednú známu adresu. Akékoľvek oznámenia, inštrukcie či iné dokumenty, ktoré majú byť doručené nájomcovi, sa budú považovať za doručené v okamihu prijatia alebo pri odovzdaní na uvedenej adrese (v prípade oznámenia doručeného osobne, kuriérom alebo poštou) po prípade desať (10) dní po odoslaní doporučenej zásielky na pošte.

Čl. VII. **Záverečné ustanovenia**

1. Táto nájomná zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
5. Zmluvné strana prehlasujú, že zmluva bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Nemšovej, dňa: 02.04.2014

V Nemšovej, dňa: 02.04.2014

Ing. František Bagin
primátor mesta

Martina Mončeková