Zmluva o nájme nájomného bytu č. 17 /2021

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. : Miloš MOJTO, primátor mesta
IČO: 311 812
DIČ: 2021079797 *(ďalej len prenajímateľ)*

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

takto:

Čl. I.
Predmet nájmu bytu

1. Prenajímateľ, vlastník bytu prenecháva nájomcovi do užívania **1 – izbový byt č. 15** na IV. poschodí v dome so súpisným číslom 468, orientačným číslom 21, na ulici Športovcov v Nemšovej, ktorý pozostáva z 1 izby, kuchyne, predsiene, kúpeľne s WC a balkóna. Plocha obytných miestností je 18,63 m^2, plocha vedľajších miestností je 12,36 m^2 a celková plocha bytu 34,85 m^2. K bytu prislúcha pivnica o rozlohe 1,77 m^2.
   Vybavenosť bytu:
   dvere vchodové, dvere plné 2x, dvere so sklom 1x, okná plastové, stropné svietidlo 2x, radiátor 2x, 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 pákovou batériou, plynový sporák a digestor, kúpeľňa je vybavená vaňou s pákovou sprchovou batériou, umývadlom s pákovou batériou, vyhrievačom, wc kombi.
2. Nájomca vyhlasuje, že sa osobne oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti prenajímateľa a dňom 01.06.2021 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 31.05.2024.
2. V prípade, že nájomca neobýva nájomný byt dlhšie ako pol roka nepretržite, je na posúdení prenajímateľa, či s nájomcom uzatvorí novú nájomnú zmluvu.
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 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

1. Nájomca týmto vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
2. V zmysle VZN mesta Nemšová č.1/2013,čl.3, bod 3.- zakazuje sa držať psa v byte patriacom mestu Nemšová.
3. 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 zaťažiť 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 vypratаním a vymaľovaním
   - dodržiavať VZN mesta Nemšová o držaní psov na území mesta Nemšová
4. Porušenie akejkoľvek z týchto povinností uvedených v bode 3 je hrubým porušením povinnosti nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu.

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 nám býva hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu
   - opakovane nájomca alebo ten, kto s nám 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 vypratal.

Čl. VII.

Osobitné ustanovenia

1. V prípade spoločného nájmu bytu, 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 polroka, 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 zámeny bytu (nájmu 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.....

_____ _____

Miloš MOJTO Peter Juriga

primátor mesta _____

Mária Jurigová