

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: **Pavol Ďurík,**
r.č. :
bytom : Šidlíkové 40, 914 41 Nemšová (ďalej len nájomca)

Čl. I. Predmet nájmu bytu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, súpisné číslo 468 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. 10b, nachádzajúci sa na 3. poschodí v uvedenom bytovom dome, ktorý pozostáva z 1 izby, kuchyne, predsiene, kúpeľne s WC. Plocha obytných miestností /1 izby / je 18,09 m² a plocha vedľajších miestností je 12,27 m². Celková plocha bytu je 34,24 m². K bytu prislúcha pivnica o rozlohe 2,27m². Vybavenosť bytu:
 - dvere vchodové, dvere plné 1x, dvere so sklom 2 x , okná plastové, stropné svietidlo 2 x, radiátor 2 x, domáci telefón, vodomer 2 x , skrinka ističov.
 - kúpeľňa s WC má podlahu z PVC s obložením stien keramickým obkladom, predsieň, kuchyňa a izba majú PVC podlahu. Kuchyňa má kuchynskú linku, kuchynský drez s pákovou batériou, kombinovaný sporák a digestor, kúpeľňa je vybavená vaňou s pákovou sprchovou batériou, umývadlom s pákovou batériou, WC kombi a infražiaričom.
3. Nájomca vyhlasuje, že sa osobne oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti prenajímateľa, a dňom 29.04.2014 ho preberá do svojho užívania spolu s osobami uvedenými v zálohovom predpise. 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 28.04.2017.
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 prenájmania 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 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 správcu 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 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 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
 - 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. 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. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojím podpisom.

V Nemšovej,
dňa: 29.04.2014

V Nemšovej,
dňa: 29.04.2014

Ing. František Bagin
primátor mesta

Pavol Ďurík