

Zmluva o nájme nájomného bytu č. 25/2020

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 (*d'alej len prenajímateľ*)

a nájomcom: **Zsolt Zagyi**, r.č. :
adresa trv. pobytu:, (*d'alej len nájomca*)
a **Gabriela Zagyiová**, r.č.
adresa trv. pobytu:, (*d'alej len nájomca*)

takto:

Čl. I. Predmet nájmu bytu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, súpisné číslo 468, orientačné číslo 21 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. 09, nachádzajúci sa na 2 poschodí v uvedenom bytovom dome, ktorý pozostáva z 2 izieb, kuchyne, predsiene a kúpeľne, WC a balkóna. Plocha obytných miestností je 31,08 m², plocha vedľajších miestností je 18,84 m² a celková plocha bytu 54,19 m². K bytu prislúcha pivnica o rozlohe 1,77 m². Vybavenosť bytu:
dvere vchodové, dvere plné 4x, dvere so sklom 1x, okná plastové, stropné svietidlo 3x, radiátor 3x, domáci telefón, vodomer 2x, skrinka ističov, merač na radiátoroch VIPA EC 3x. kúpeľňa má podlahu z PVC s obložením stien ker. obkladom, predsieň, kuchyňa a izby majú PVC podlahu. Kuchyňa má kuchynskú linku, kuchynský drez s obyčajnou batériou, plynový sporák a digestor, kúpeľňa je vybavená vaňou s obyčajnou sprchovou batériou, umývadlom s obyčajnou batériou, vyhrievačom, wc kombi.
3. Nájomca vyhlasuje, že sa osobne oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti prenajímateľa a dňom 01.10.2020 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 30.09.2023.
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 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

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 prekontrolovanie 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 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 vypratá.

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. VIII

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
primátor mesta

Zsolt Zagyi

Gabriela Zagyiová