

Z m l u v a

o nájme bytu uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi účastníkmi:

1. Prenajímateľ : Mesto Púchov, Štefánikova 821/21 , 020 01
IČO: 00 317 748

Zastúpené: Michalom Kočnerom, konateľom spoločnosti
Púchov servis, s.r.o splnomocnený na základe mandátnej zmluvy
IČO: 44 040 610
/ďalej len **prenajímateľ**/

2. Nájomca: Kolár Michal Boháčiková Daniela
Dátum narodenia:
Doterajšie bydlisko: Nimnica č. 127, Nimnica 020 71
Zamestnávateľ:
Telefónny kontakt:

/ďalej len **nájomca**/

Preambula

Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 471 v katastri nehnuteľností okres Púchov, obec Nimnica, K.Ú. Nimnica ako rodinný dom súpisné číslo 127, nachádzajúci sa na parcele č. 17/2 a príslušných pozemkov č. 17/1, 17/2, 17/3, 18/1, 18/2, ktoré sú predmetom tejto zmluvy.

Jediným vlastníkom všetkých vyššie uvedených nehnuteľností je Mesto Púchov.

Uvedený rodinný dom č. 127 pozostáva dvoch samostatných bytových jednotiek, pričom:

- Byt číslo 1 pozostáva z miestností 102, 103, 104 a 109 o celkovej ploche 38,2 m²
- Byt číslo 2 pozostáva z miestností 105, 106, 107, 108, 110, 111 a 112 o celkovej ploche 42,6 m²
- Spoločné priestory – miestnosť číslo 101 – závetrie o celkovej ploche 12,6 m²

Vid' priložená dokumentácia – pôdorys prízemia – vypracoval „PROJSTAV – projektovanie stavieb“ Ing. Ľudovít Černáček v roku 08/2005.

I.

Predmet nájmu

Účastníci tejto nájomnej zmluvy k bytu č. 2 /ďalej len nájomná zmluva/ sa dohodli na nájme bytu a príslušných pozemkov uvedených vyššie za nasledovných podmienok:

Predmet nájmu a právo užívania je definovaný takto:

1. byt č. 2 v rodinnom dome súpisné číslo 127, ktorý je umiestnený na parcele KN C 17/2 nachádzajúci sa v K.Ú. Nimnica – s právom užívania uvedeného priestoru nájomcom uvedeným v článku I. tejto zmluvy – v celosti t.j. v pomere 1 / 1
2. príslušné pozemky č. 17/1, 17/2, 17/3, 18/1, 18/2 – s právom užívania nájomcom uvedeným v článku I. tejto zmluvy – v pomere 1 / 2 spoločne a nerozdielne s nájomcom bytu č. 1 v rodinnom dome č. 127

3. spoločné priestory – s právom užívania nájomcom uvedeným v článku I. tejto zmluve – pomere 1/2 spoločne a nerozdielne s nájomcom bytu č. 1 v rodinnom dome č. 127

Byt č. 2., pozostáva z nasledovných miestností:

Miestnosť:	Rozloha: [m2]
1. izba č. 108	15,3
2. izba č. 110	9,70
Denná miestnosť č. 106-kuchyňa	5,60
Kúpeľňa a WC č. 111	3,00
Kúpeľňa a WC č. 112	3,20
Chodba – zádverie č. 105	3,50
Chodba č. 107	2,30
Spolu výmera bytu:	42,60 m ²

3. Špecifikácia bytu, jeho vnútorného zariadenia a vybavenia je uvedená v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu a v evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

4. Nájomca prehlasuje, že bol prenajímateľom oboznámený s právami a povinnosťami spojenými s užívaním spoločných priestorov – závetrie (12,6 m²), spoločným dvorom parcela č. 18/1 a záhradou parcela č. 18/2.

5. Predmet nájmu má samostatný vchod situovaný zo spoločného priestoru – závetrie a samostatné merače spotreby elektriny a vody. Stav meračov je opísaný v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

6. Prenajímateľ zároveň dáva do nájmu nájomcovi pozemok parcela KN C 17/1. Uvedený pozemok bude prenajímateľ užívať ako prístupovú cestu k predmetu nájmu. Nájomca berie na vedomie, že právo užívať prenajatý pozemok má i nájomca bytu č.1.

II.

Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Prenajímateľ dáva byt špecifikovaný v čl. I. tejto zmluvy nájomcovi do nájmu na dobu určitú od **01.10.2022 do 30.09.2023.**

2. S nájomcom budú byt č.2 v rodinnom dome súp. č. 127 užívať:

Deti – Michal, Daniel, Karin, Gabriel, Rafael

3. Nájom zaniká:

- uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
- dohodou účastníkov zmluvy,
- písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa danou nájomcovi v súlade s § 711 Občianskeho zákonníka pri porušení povinností nájomcu uvedených v tejto zmluve.

4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu v rozsahu tak, ako je uvedené v článku I. tejto zmluvy.

5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstva sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívateľskom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

7. Bežné opravy a údržbu súvisiacu s obvyklým udržiavaním bytu sa zaväzuje zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

8. V zmysle zákona 253/1998 Z.z. v znení neskorších predpisov prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že zánikom resp. skončením nájomného vzťahu dochádza k obmedzeniu užívacieho práva nájomníka resp. k zrušeniu jeho užívacieho práva podľa §7 ods. 2 pís. d) uvedeného zákona.

III.

Osobitné podmienky nájmu

1. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. V prípade ak nájomca nebude akceptovať výzvu prenajímateľa na uzatvorenie dodatku k tejto zmluve, nájom zanikol a nájomca má povinnosť byt vypratať

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2. Výška nájomného je určená dohodou účastníkov tejto zmluvy v súlade s cenovou reguláciou v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

3. Za plnenia poskytované s užívaním bytu /vrátane služieb/, nájomca platí mesačné zálohy. Rozpis výšky záloh je uvedený v Predpise mesačných úhrad za užívanie bytu, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a bude aktualizovaný v prípade zmien podľa čl. IV. bod 8. tejto zmluvy.

4. Nájomca je povinný platiť mesačne, nájomné a zálohy za plnenia /služby/, poskytované s užívaním bytu, a to najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca. Nájomné bude platené prevodným príkazom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave alebo vkladom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave alebo hotovosťou v pokladni správcu. Účet prenajímateľa v peňažnom ústave bude uvedený v Predpise mesačných úhrad za užívanie bytu.

5. Prenajímateľ prostredníctvom správcu vykoná zúčtovanie skutočnej výšky nákladov a celkových zaplatených záloh za jednotlivé plnenia /služby/, poskytované s užívaním bytu za kalendárny rok, najneskôr do 31. 05. nasledujúceho roka. Nájomca dáva svoj výslovný súhlas prenajímateľovi vo vyúčtovaní skutočnej výšky nákladov a celkových zaplatených záloh za jednotlivé plnenia za príslušný kalendárny rok, zaúčtovať platby príslušného kalendárneho roka na prípadný nedoplatok z ročného vyúčtovania predchádzajúceho kalendárneho roka.

6. Preplatok z ročného vyúčtovania nákladov prenajímateľ vyplatí nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

7. Nájomca uhradí prenajímateľovi nedoplatok podľa ročného vyúčtovania nákladov najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

8. Ak sa zmenia skutočnosti, rozhodujúce pre určenie nájomného, cien služieb a výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného, ceny služieb a výšku úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

9. Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi alebo správcovi Púchov servis s.r.o. oznámiť skutočnosti, rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných záloh /sobáš, narodenie dieťaťa, úmrtie člena rodiny a pod./

10. Správu bytov pre vlastníka Mesto Púchov vykonáva na základe Mandátnej zmluvy spoločnosť Púchov servis, s.r.o., ul. Sedlišťská 1446/7, Púchov č. tel. 46 517 42. Nahlasovanie opráv, reklamácií a iných skutočností nájomca oznámi správcovi Púchov servis s.r.o.

V.

Poplatky z omeškania

1. Ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

2. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy.

VI.

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa ods. 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámi prenajímateľovi alebo správcovi. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtň list) potvrdenie o odhlásení z doteraz užívaného bytu od jeho správcu, prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť.

2. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcim dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať (dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody) je túto skutočnosť povinný písomne najneskôr do 30 dní od jej vzniku oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v ods. 2. tohto článku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.

VII.

Stav a odovzdanie bytu

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.

2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie. Nájomca je povinný na vlastné náklady prihlásiť sa na odber elektrickej energie.

3. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy v byte ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu. V prípade porušenia tejto povinnosti, nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku porušenia povinnosti, podľa predchádzajúcej vety vznikne.

4. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

5. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou. V prípade, že do uplynutia doby nájmu nedôjde k jej predĺženiu a nájomca byt naďalej užíva, nájomca je povinný mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhradu za užívanie bytu vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a službám najneskôr do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to až do jeho protokolárneho odovzdania prenajímateľovi.

6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.

7. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradieť nájomca v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.

9. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 5-8 tohto článku, zodpovedá prenajímateľ za vzniknutú škodu.

10. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome a to ani na vlastné náklady.

VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú uvedené v ustanoveniach § 687 a nasl. Občianskeho zákonníka a v tejto zmluve.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy v rozsahu dohodnutom v zmluve.

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ vykonať pre zabezpečenie dohodnutého užívania bytu. Nájomca musí umožniť ich vykonanie, ako aj vykonanie iných nevyhnutných opráv, resp. úprav podľa potreby prenajímateľa, inak zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla.

4. Drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním ako i náklady spojené s bežnou údržbou, hradí nájomca.

5. Nájomca je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré v byte spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú.

6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky predpisy upravujúce užívanie predmetu nájmu vrátane domového poriadku.

7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa (vlastníka) a to ani na svoje náklady.

8. Nájomca sa zaväzuje umožniť osobám poverených správcom vstup do bytu za účelom montáže a demontáže vodomeroch na studenú vodu, ich servis a ciachovanie, pravidelné odpisovanie meračov vody podľa oznámenia správcu ako aj vykonanie kontrolných meraní v prípade pochybností o správnosti merania. Nájomca je povinný po zistení vady na merači túto skutočnosť bez zbytočných prieťahov nahlásiť správcovi. V prípade vady na meracom zariadení sa spotreba vody za sporné obdobie stanoví vo výške priemernej spotreby vody za porovnateľné obdobie. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek zásahy na meracom zariadení a rozvodoch, poškodzovať plomby alebo inak ovplyvňovať výsledky merania. V prípade porušenia tohto zákazu alebo nedodržania ostatných podmienok tohto článku sa spotreba vody za sporné obdobie stanoví ako 1,5 násobok maximálnej spotreby v dome. Ak dôjde k poškodeniu majetku, je povinný znášať v plnom rozsahu náklady na odstránenie škody.

9. Byt č. 1 a byt č.2 v rodinnom dome súpisné č. 127 sú vykurované lokálnymi zdrojmi na pevné palivo.

Palivo si na svoje náklady zaobstarávajú nájomcovia každý samostatne.

Nájomca prehlasuje,

- že bol prenajímateľom oboznámený s bezpečnostnými predpismi týkajúcimi sa vykurovania individuálnymi pieckami na pevné palivo
- pri vykurovaní bude dbať na dodržiavanie bezpečnosti, nebude používať k vykurovaniu palivo, ktoré bude znečisťovať ovzdušie (napr. guma...)
- že sa preukázateľne oboznámil s prevádzkovými predpismi na obsluhu kolov.

10. Nájomca bytu č. 1 a nájomca bytu č. 2 sú povinní sa starať spoločne a nerozdielne aj o im zverenú spoločnú pozemky uvedené v článku I. - predmet nájmu.

Nájomcovia bytu č.1 a bytu č. 2 sú povinní udržiavať na zverených pozemkoch čistotu a poriadok ako aj pravidelne kosiť trávu. Pokosená tráva sa bude ukladať do kompostérov. Kompostéry zabezpečí vlastník nehnuteľnosti - Mesto Púchov.

Za týmto účelom sú im zo strany správcu - Púchov servis s.r.o. zapožičané dva krovínorezy + dva kanistre na prevádzkové hmoty.

IX.

Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka najmä: § 711 ods. 1 písm c).

- ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, § 711 ods. 1 písm. d.)

- neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace – porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. VI. tejto zmluvy – opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov.

- vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa – prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa § 711 ods. 1 písm. g.)
- ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

X.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca týmto dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie osobných údajov v informačnom systéme v rozsahu Zák. č. **18/2018 Z.z.**, najmä súhlas s tým, aby v prípade, že jeho nedoplatok na nájomnom a službách presiahne 500 ,- Eur môže byť jeho meno zverejnené na tabuli neplatičov.
2. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, ďalšie právne predpisy a domový poriadok.
3. Zmluva bola zverejnená dňa 04.10.2022
4. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webovej stránke mesta Púchov.
5. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.

V Púchove, dňa 23.09.2022

.....-podpísaná-.....
podpis prenajímateľa

p. Michal Kočner
konateľ Púchov servis, s.r.o.
splnomocnený zastupovať vlastníka
na základe mandátnej zmluvy

.....-podpísaná-.....
podpis nájomcu

meno: Kolár Michal
Boháčiková Daniela

Prílohy:

1. Predpis mesačných úhrad za užívanie byt