

Nájomná zmluva

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

1. Prenajímateľ: **Mesto Púchov, Štefánikova 821/21, 020 18 Púchov**
IČO: 00 317 748
Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s. Púchov
IBAN: SK23
Zastúpené: Michalom Kočnerom, konateľom spoločnosti Púchov servis,
s.r.o. splnomocnený na základe mandátnej zmluvy
IČO: 44 040 610
(ďalej len prenájomca)

2. Nájomca: **Baláž Ivan a manželka Balážová Kvetoslava**
Dátum narodenia:
Doterajšie bydl.: J. Smreka 485/10, 020 01 Púchov
Zamestnávateľ:
Telefónny kontakt:
(ďalej len nájomca)

I.

Predmet a rozsah zmluvy

Účastníci tejto nájomnej zmluvy k bytu /ďalej len nájomná zmluva/ sa dohodli na nájme bytu za nasledovných podmienok:

1. Predmet nájmu je byt č. 71, na 11.poschodí vo vchode č. 18 bytového domu č. 1417, zapísaného na LV č. 3631, podiel na SČaZ 40/3340, nachádzajúci sa v Púchove, ktorý je vlastníctvom Mesta Púchov.

2. Uvedený byt pozostáva z nasledovných miestností:

Miestnosť:	Rozloha [m ²]:
1. izba	23,70
Kúpeľňa	2,20
WC	0,90
Kuchyňa	5,50
Pivnica	1,20
Predsieň	6,50
Spolu výmera bytu:	40,00 m ²

II.

Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Prenajímateľ dáva byt špecifikovaný v čl. I. tejto zmluvy nájomcovi do nájmu na dobu určitú **od 01.01.2023 do 31.12.2023.**

2. S nájomcami budú byt užívať: deti – Kvetoslava, Lívia, vnúčatá – Dominik, Dávid

3. Nájom zaniká:

- uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
- dohodou účastníkov zmluvy,
- písomnou výpoveďou zo strany prenájomcu 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 – pivnicu o výmere 1,2m².

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 užívaniashopnom 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.
9. 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 novej nájomnej zmluvy, nájom zanikol a nájomca má povinnosť byt vypratať.

III.

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 Výnosu 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.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohy za plnenia /služby/, poskytované s užívaním bytu mesačne vopred a to najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca. Nájomné sa uhrádza bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave alebo vkladom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedenom v záhlaví tejto zmluvy. Účet prenajímateľa v peňažnom ústave je uvedený aj v Predpise mesačných úhrad za užívanie bytu. Prvú platbu nájomného a zálohy za plnenia /služby/ poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy.
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 47. Nahlasovanie opráv, reklamácií a iných skutočností nájomca oznámi správcovi Púchov servis, s.r.o..

IV.

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 vo výške stanovenej právnym predpisom.

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

V.

Príslušníci domácnosti a iné osoby

1. Pri zmene počtu osôb trvale bývajúcich v byte, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi alebo správcovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

2. Počet osôb, prechodne sa zdržujúcich v byte nad 30 dní, je nájomca povinný ohlásiť prenajímateľovi alebo správcovi do 30 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti.

3. Nájomca nemá právo bez súhlasu prenajímateľa dať byt, ktorý je predmetom nájmu do podnájmu tretej osobe.

VI.

Stav a odovzdanie bytu

1. Byt v užívaní nájomcu je v stave spôsobilom na riadne užívanie a prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Pri ukončení nájmu nájomca odovzdá byt prenajímateľovi v deň zániku nájmu v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebovaniu s prihliadnutím na stavebné úpravy vykonanými so súhlasom prenajímateľa, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak. V prípade poškodenia bytu je nájomca povinný vady odstrániť, prípadne nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu.

3. 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.

VII.

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 byt 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 závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú.
6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky predpisy upravujúce užívanie bytu vrátane domového poriadku.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť osobám poverených správcom vstup do bytu za účelom montáže a demontáže vodomeroch na teplú a studenú vodu, ich servis a ciachovanie, pravidelné odpisovanie meračov vody, tepla minimálne 2 x ročne podľa oznámenia správcu ako aj vykonanie kontrolných meraní v prípade pochybností o správnosti merania. Nájomca je povinný po zistení závady na merači túto skutočnosť bez zbytočných prietahov nahlásiť správcovi. V prípade závady 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, v prípade pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov sa spotreba stanoví podľa Vyhláška. Ak dôjde k poškodeniu majetku, je povinný znášať v plnom rozsahu náklady na odstránenie škody.

VIII.

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 v rozsahu uvedenom v ust. § 9 ods. 3) Zák. č. 205/2014 Z.z.
2. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, ďalšie právne predpisy a domový poriadok.
3. Zmluva nadobúda účinnosť dňom zverejnenia na stránke mesta Púchov.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.

V Púchove, dňa 26.01.2023

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

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

.....-podpísaná-.....
podpis nájomcov

meno: Baláž Ivan
meno: Balážová Kvetoslava

Prílohy:

1. Predpis mesačných úhrad za užívanie bytu