

Zmluva

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

1. Prenajímateľ : **Mesto Púchov, Štefánikova 821/21 , 020 18 Púchov**
IČO: 317 748
Bankové spojenie : Tatrabanka a.s. Púchov,
IBAN: SK23 1100
Zastúpené : Michalom Kočnerom, konateľom spoločnosti
Púchov servis s.r.o splnomocnený na základe mandátnej zmluvy
IČO: 44 040 610
/ďalej len prenajímateľ/

2. Nájomca: **Beňo Jozef**
Dátum narodenia:
Doterajšie bydlisko: 0201 Púchov
Zamestnávateľ:
Telefónny kontakt:

I. Predmet nájmu

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

1. Predmet nájmu je byt č. 1 v polyfunkčnom dome súpisné číslo 1877/38 nachádzajúci sa na ulici Moravská v Púchove, ktorý je vlastníctvom Mesta Púchov.

2. Uvedený byt pozostáva z nasledovných miestností:

Miestnosť:	Rozloha [m ²]:
1. izba	12,53
Kuchyňa	1,70
Kúpeľňa, WC	4,55
Predsieň	2,95
Spolu výmera bytu:	21,73m 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.

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. 11. 2023 do 31. 01. 2024.**

2. S nájomcami budú byt užívať:

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 povinnosti nájomcu uvedených v tejto zmluve.

4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu.

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. Na výstavbu obytného domu súpisné číslo 1877 bol Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR, Bratislava poskytnutý Mestu Púchov príspevok na výstavbu nájomných bytov. Vychádzajúc z ustanovení Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č.V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania (ďalej len Výnos) v znení neskorších predpisov ako aj Zmluvy č. 70/520-2001 o poskytnutí dotácie na výstavbu nájomných bytov, je mesto Púchov povinné predmetné byty využívať iba na účely nájmu nájomných bytov za podmienok podľa § 5 Výnosu. V záujme dodržania podmienok podľa § 5 Výnosu sa prenajímateľ a nájomca dohodli na nasledovných povinnostiach nájomcu:

- na požiadanie prenajímateľa, prípadne správcu v termíne do 10 dní preukázať, že mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu /Zákon č.601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov /neprevyšuje 4násobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. Potvrdenie o výške príjmu/ vypracované zamestnávateľom, platiteľom podpory v nezamestnanosti / odovzdá nájomca správcovi bytu
- na požiadanie prenajímateľa, prípadne správcu v termíne do 10 dní preukázať prípadné zdravotné postihnutie podľa prílohy č. 1 Výnosu
- počas doby nájmu umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

2. 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 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 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.

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.

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.

VII.

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.

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 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 prieťahov 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.

IX. Finančná zábezpeka

1. V zmysle VZN č.4/2017 a VZN č.4/2019 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Púchov je žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt, povinný najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet (zábezpekový účet) **vedený v Tatra banke, a.s. SK 04 11001030** finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške mesačného predpisu s variabilným symbolom **187.....**
2. Finančná zábezpeka za užívanie bytu je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte prenajímateľa a môže byť použitá iba na:
 - a.) úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom resp. jeho rodinnými príslušníkmi na nájomnom byte a spoločných priestoroch počas užívania.
 - b.) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním nájomného bytu.
3. Po ukončení nájmu v zmysle Zmluvy o nájme, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky, prípadne bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka znížená o prípadné nedoplatky nájomcu.

X.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca týmto dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie osobných údajov v informačnom systéme v rozsahu Zák. č. 122/2013 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. 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.
4. Zmluva bola zverejnená dňa 24.11.2023.
5. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.

V Púchove dňa 31.10.2023

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

Michal Kočner
konateľ spoločnosti
Púchov servis, s.r.o.

.....-podpísaná-.....
podpis nájomcov

Beňo Jozef

Prílohy:

1. Predpis mesačných úhrad za užívanie bytu
2. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu