

Zmluva

o nájme bytu uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov medzi účastníkmi:

- 1. Prenajímateľ :** **Mesto Púchov, Štefánikova 821/21 , 020 18 Púchov**
IČO: 00 317 748
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:** **Osrman Jozef** **Osrmanová Lucia**
Dátum narodenia:
Bytom: Dohňany 124, 020 51 Dohňany
Zamestnávateľ:
Telefónny kontakt:

I.

Predmet nájmu

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

1. Predmet nájmu je byt č. 18 v bytovom dome súpisné číslo 484/4 nachádzajúci sa na ulici J. Smreka v Púchove, ktorý je vlastníctvom Mesta Púchov /ďalej len byt alebo predmet nájmu/.

2. Uvedený byt pozostáva z nasledovných miestností:

Miestnosť:	Rozloha [m ²]:
Kuchyňa, obývací izba	28,30
Kúpeľňa	3,71
WC	1,60
Obýv.izba+kuchyňa	28,30
1.izba	12,10
2. izba	15,43
Predsieň	11,49
Spolu výmera bytu:	72,63m ²

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

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania za podmienok uvedených v tejto zmluve.

II.

Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Prenajímateľ dáva byt špecifikovaný v čl. I. tejto zmluvy nájomcovi do nájmu **na dobu určitú od 21.12. 2023 do 31. 12. 2024.**

2. S nájomcom bude byt užívať: deti – Lucia, Terézia, Natália
3. Nájom bytu zaniká:
- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola doba nájmu predĺžená,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu,
 - d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca:
 1. nesplňa podmienky pridelenia nájomného bytu podľa VZN Mesta Púchov č. 5/2023 o spôsobe prideľovania nájomných bytov v meste Púchov (pri podaní žiadosti uviedol nepravdivé údaje alebo zatajil skutočnosti ovplyvňujúce pridelenie nájomného bytu),
 2. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 2 mesiace,
 3. prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu,
 4. nájomca alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome,
 5. využíva byt na iné účely ako na bývanie,
 6. neužíva byt, ktorý je predmetom nájmu, bez vážnych dôvodov,
 7. nájomca alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 8. ubytuje v byte osoby, ktoré nie sú uvedené v čl. II ods. 2 tejto zmluvy.
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 užívaniaskopnom 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 č. 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 obstaranie nájomných bytov stavebnými úpravami (súp. č. 483 a 484 v k.ú. Horné Kočkovce) bola Ministerstvom dopravy a výstavby SR poskytnutá Mestu Púchov dotácia na základe Zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov č. 0105-PRB/2021 a Zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie technickej vybavenosti č. 0106-PRB/2021, obe zo dňa 15.11.2021.
2. Vzhľadom na vyššie uvedené je nájomca a osoby žijúce s ním v nájomnom byte povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, a to v zmysle § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní počas platnosti tejto zmluvy.

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 a v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR č. 01/R/2008. o regulácii cien nájomov bytov v znení neskorších predpisov..
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 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 vypláti 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 aj začatý 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 10 dní je nájomca povinný ohlásiť prenajímateľovi alebo správcovi do 10 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti.
3. Nájomca nemá právo dať byt alebo jeho časť, ktorý je predmetom nájmu, do podnájmu tretej osobe.

VII.

Opakované uzavretie Nájomnej zmluvy

1. Ak má nájomca záujem o predĺženie platnosti tejto nájomnej zmluvy, je povinný minimálne 30 dní pred ukončením jej platnosti, doručiť na Mestský úrad v Púchove, Štefánikova 821/21, 020 01 Púchov, písomnú „Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy“, ktorá tvorí Prílohu č. 5 VZN č. 5/2023 Mesta Púchov o spôsobe pridelenia nájomných bytov v meste Púchov spolu s dokladmi, že naďalej spĺňa podmienky na pridelenie nájomného bytu podľa tohto VZN.
2. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy prenajímateľ uzavrie nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:
 - a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
 - b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b),c) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. Nájomca je pri opakovanom nájme povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu a zaplatiť finančnú zábezpeku (v prípade, že nie je uhradená), minimálne 15 dní pred skončením tejto nájomnej zmluvy.
4. V prípade, že nebude s nájomcom uzatvorený opakovaný nájom, nájomca je povinný byt riadne odovzdať v zmysle čl. VIII tejto zmluvy.

VIII.

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. K termínu ukončenia nájmu, pokiaľ nebola nájomná zmluva predĺžená, je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, vykonať v ňom biely hygienický náter, pričom nesie hmotnú zodpovednosť za vzniknuté škody.
3. V prípade poškodenia bytu je nájomca povinný vady odstrániť, prípadne nahradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu. Najneskôr 30 dní od ukončenia nájomnej zmluvy je nájomca (i ostatné osoby s ním užívajúce byt) povinný odhlásiť sa z trvalého pobytu z bytu, ktorý užíval. V prípade nesplnenia si tejto podmienky, mu bude tento trvalý pobyt zrušený a následne bude mať trvalý pobyt iba na území mesta Púchov.

IX.

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 výlučne na bývanie a v rozsahu dohodnutom v tejto 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 nesmie v byte držať a chovať psa.
9. 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.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť osobám poverených Prenajímateľom vstup do bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva byt riadnym spôsobom, a to na základe písomného oznámenia Prenajímateľa minimálne 3 pracovné dni vopred.

X. Finančná zábezpeka

1. V zmysle VZN č. 5/2023 Mesta Púchov o spôsobe pridelenia nájomných bytov v meste Púchov je žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt, povinný najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet (zábezpečový účet) **vedený v Tatra banke, a.s. SK 04 1100, VS:048...** finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 1-násobku mesačného zálohového predpisu. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.

2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, vrátane úhrad za elektrickú energiu a úhrad vzniknutých poškodením užívaného bytu nájomcom.

3. Po uplynutí doby nájmu bytu bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskôr do 15 dní odo dňa odovzdania bytu prenajímateľovi, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie nájomného bytu alebo o náklady, ktoré má prenajímateľ s tým, aby byt bol v primeranom stave na ďalšie užívanie.

XI.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, ďalšie právne predpisy a domový poriadok.

2. 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.

3. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali a porozumeli jej, že ich vôľa v nej dosiahnutá je daná, jasná a slobodná, že u nich nedošlo k omylu a že prejavy vôle sú dostatočne určité a zrozumiteľné, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s jej obsahom pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Púchove dňa 21.12.2023

.....-podpísaná-.....
podpis prenajímateľa
Michal Kočner
konateľ spoločnosti
Púchov servis s.r.o.

.....-podpísaná-.....
podpis nájomcu
Jozef Osrman
Lucia Osrmanová

Prílohy:

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