

ZMLUVA O NÁJME BYTU NIŽŠIEHO ŠTANDARDU

Č. zmluvy 0090100505

Kategória bytu: 1

Prenajímateľ: **Mesto Nitra**

(ďalej len prenajímateľ)

sídlo: Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra

IČO: 00308307 DIČ: 2021102853 IČ DPH: SK2021102853

v zastúpení:

Službyt Nitra, s.r.o.

sídlo: Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra

IČO: 31447929

zastúpený: Ing. Pavlom Bielikom, konateľom - riaditeľom

Nájomca: 1) KRISTIÁN STOJKA

Dátum narodenia:

(ďalej len nájomca)

Uzavreli túto zmluvu o nájme bytu na základe rozhodnutia primátora mesta Nitry a v súlade s VZN Mesta Nitry č. 1/2022 v znení dodatkov.

Č. v.: O-138570/12036/2018

Zo dňa: 18. 9. 2018

I. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania na dobu určitú

od: 1. 6. 2024 do: 31. 8. 2024

Byt č.: 5

Poschodie: 0

Č. strediska: 00901

Č. vchodu: 020

ulica: ORECHOV DVOR 20, Nitra.

2. V súlade s VZN Mesta Nitry č. 1/2022, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a osobitnom predpise, môže byť doba nájmu opakovane predlžovaná na dobu najviac 12 mesiacov formou dodatku k zmluve o nájme. O predĺženie doby nájmu je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa minimálne jeden mesiac pred uplynutím doby nájmu.

3. Byt, vrátane jeho príslušenstva, prenajímateľ odovzdá v užívaniashopnom stave, pozri Protokol o prevzatí.

4. Byt pozostáva z dvoch miestností, predsienky, kúpeľne a špajzy.

V kúpeľni sa nachádza umývadlo, sprchovací kút, splachovací záchod.

Bojler na prípravu teplej úžitkovej vody je v špajze.

V 1. obývacej miestnosti sa nachádza kuchynská linka a kachle na pevné palivo (extra komín v každom byte).

2. obytná miestnosť je prázdna.

Príslušenstvom každého bytu je prístrešok na palivo.

Byt je v stave spôsobilom na riadne užívanie a nájomca sa zaväzuje, že ho bude v tomto stave udržiavať po celý čas nájmu.

II. VÝŠKA A SPÔSOB PLATBY NÁJOMNÉHO A ÚHRAD ZA PLNENIA

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného je určená uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre a predstavuje: **45,07 Eur** mesačne.
3. Nájomné a úhrady za plnenia platí nájomca v celkovej mesačnej výške: **45,91 Eur** za každý aj začatý mesiac. Podklad - predpis mesačnej úhrady za plnenia, ktorý je prílohou zmluvy.
4. Nájomné a úhrady za plnenia uhradí nájomca mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu viažuce sa k predmetnému bytu do 30 dní od jeho doručenia.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné, úhrady za plnenia alebo ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného (napr. prijatie uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre o zmene výšky nájomného). Výšku mesačných úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných vážnych dôvodov (napr. zmena rozsahu poskytovaných plnení, výška úhrad nepokrýva skutočné náklady s prihliadnutím aj na predpokladaný vývoj cien plnení).

8. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných úhrad za plnenia môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
9. Nájomca je povinný do 30 dní oznámiť prenajímateľovi tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo mesačných úhrad za plnenia (napr. zmena počtu osôb v domácnosti a podobne).
10. Nájomca je povinný pri ukončení nájmu nahlásiť prenajímateľovi adresu a číslo účtu na poukázanie prípadného preplatku po vyúčtovaní nákladov.
Ak nájomca nenahlási adresu, je povinný si osobne prevziať ročné vyúčtovanie nákladov v sídle spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o. v posledný týždeň mesiaca máj. Ak si nájomca nepreberie ročné vyúčtovanie nákladov, považuje sa za doručené dňa 31. mája.
11. Ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak, nájomcom vykonaná úhrada bude prenajímateľom priradená k prvej neuhradenej platbe bez ohľadu na to, či nájomca pri úhrade určil účel platby.

III. PODMIENKY NÁJMU A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájom bytu sa končí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou (protokol o odovzdaní bytu) alebo písomnou výpoveďou. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu z dôvodov určených v § 711 ods. 1 Obč. zákonníka.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
4. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný prenajímateľovi uhradiť náklady na opravy a práce, súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, ak sa prenajímateľ nezaviazal k ich úhrade.
6. Nájomca nie je oprávnený dať byt alebo jeho časť do podnájmu, a ani prijať na trvalé alebo prechodné bývanie (ani prenocovanie) inú osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný uhrádzať náklady za drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.
8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť poplatky za jednotlivé úkony súvisiace so správou a prenájmom bytu podľa cenníka služieb vydaného spoločnosťou Službyt Nitra, s.r.o.
9. Nájomca sa zaväzuje umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom kontroly technického stavu bytu, a tiež zamestnancom prenajímateľa a spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o. za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov.
10. Nájomca a osoby, ktoré s ním užívajú byt, sú povinní udržiavať poriadok v spoločných priestoroch domu, neodkladať v nich nábytok, iné hnuťelné veci a užívať ich obvyklým spôsobom tak, aby nedošlo k poškodeniu spoločných častí a zariadení domu. Nájomca sa zaväzuje užívať spoločné priestory a byt v súlade s ustanoveniami zmluvy, domovým poriadkom, požiarnymi a bezpečnostnými predpismi.
11. V spoločných priestoroch bytového domu (napr. chodby, výťahy, pivničné priestory) je prísne zakázané fajčiť.
12. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť zmenu svojich kontaktných údajov a mať označenú poštovú schránku svojim menom a priezviskom.
13. Nájomca nesmie chovať v byte psa. Pokiaľ táto zmluva nadväzuje na predchádzajúcu zmluvu uzatvorenú s tým istým nájomcom, nájomca môže chovať psa, doposiaľ žijúceho v tomto byte, ak za psa platí riadne daň a za predpokladu, že zvieratá nebude obťažovať ostatných obyvateľov, že budú dodržané všetky hygienické predpisy o chove a riadna starostlivosť o zvieratá, a že pes nebude brániť tretím osobám vo výkone svojho povolania v lokalite Orechov dvor. V prípade úhynu psa, nájomca už nemôže chovať ďalšieho psa.
14. Porušenie niektorého z ustanovení čl. III. ods. 3., 6., 9., 10., 11., 13. sa bude považovať za hrubé povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu a prenajímateľ bude oprávnený vypovedať túto zmluvu.
15. Práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.).

Príloha: predpis mesačnej úhrady za plnenia

V Nitre dňa: 28. 5. 2024

Vyhotovil: p. ALEXANDRA ŠTRBOVÁ

podpis prenajímateľa

podpis nájomcu