

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

2. Nájomca: **Fabčinová Katarína** **Chovanček Roman**
Dátum narodenia:
Doterajšie bydlisko: Moravská 1866/2-21, 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. 21 v polyfunkčnom dome súpisné číslo 1866/2 nachádzajúci sa na ulici Moravská v Púchove, ktorý je vlastníctvom Mesta Púchov.

2. Uvedený byt pozostáva z nasledovných miestností:

Miestnosť:	Rozloha [m ²]:
Kuchyňa	7,20
1. izba	20,20
2. izba	17,45
3. izba	15,45
Predsieň	5,85
Komora mimo bytu	1,80
Kúpeľňa	3,40
WC	1,15
Spolu výmera bytu:	72,50m ²

Predmetom nájmu je i komora nachádzajúca sa vedľa bytu.

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 01.07.2024 do 31.12.2024.**

2. S nájomcami budú byt užívať: deti – Elizabeth, Mia
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. 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 1866/4 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, Zmluvy č. 264-520-2002 o poskytnutí dotácie na výstavbu nájomných bytov, Zmluvy o poskytnutí dotácie na podporu výstavby technickej vybavenosti č.381-520-2002 a Zmluvy o poskytnutí podpory č. 308/1551/2002, uzavretej podľa Zákona č. 124/1996 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania 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 5násobok 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 umožní 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 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, úmrtný 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 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.

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 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 23.08.2024
5. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.

V Púchove dňa 21.8.2024

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

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

.....-podpísaná-.....
podpis nájomcu

Fabčínová Katarína
Chovanček Roman

Prílohy:

1. Predpis mesačných úhrad za užívanie bytu