

Zmluva o nájme bytu
v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka
a § 12 zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Prenajímateľ: **Obec Vrbovce so sídlom 906 06 Vrbovce 43, IČO 00 310 140**
v zastúpení na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 5.12.2019 spoločnosťou
Bytový podnik Myjava spol. s r.o. so sídlom 8. apríla 372/1, 90701 Myjava
IČO: 31445918 IČ pre DPH: SK 2020375291
V zastúpení: Ing. Andrej Obrtlík, Ing. Eva Krčová, konatelia
Zapísaný OR OS Trenčín, Odd.:Sro, VI.č.18666/R

a

Nájomca: **Miroslav Kotisa,**

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu: 1 dieťa + družka

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu súpisné číslo 933 vo Vrbovciach, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Vrbovce.
2. Prenajímateľ, za podmienok dohodnutých touto zmluvou, prenecháva nájomcovi do užívania: trojizbový byt číslo **2**, nachádzajúci sa na 1. podlaží bytového domu súpisné číslo **933** vchod /ďalej len „byt“/ vo Vrbovciach.

II. Opis bytu

1. Byt je vykurovaný lokálne a pozostáva z obytných miestností, príslušenstva, vybavenia a zariadení v zmysle „Zápisnice o prevzatí bytu“. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 56,89 m².
2. Byt je užívania schopný, vymalovaný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Byt vrátane jeho príslušenstva sa odovzdáva bez závad, čo je bližšie popísané v „Zápisnici o prevzatí bytu“.

III. Doba nájmu

Nájom bytu sa uzatvára s účinnosťou **od 1.10.2022** na dobu **určitú do 30.11.2023**

IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je 189,26 EUR mesačne.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu /ďalej len „preddavky na plnenia“/ určí nájomcovi prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok /spravidla pri vyúčtovaní za predchádzajúci rok /. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky na plnenia v celkovej výške 70,50 EUR. V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:

- dodávku studenej vody	68,00 EUR
- osvetlenie spol. priestorov v dome	2,50 EUR
- splašková voda	0,00 EUR
- upratovanie spol. priestorov	0,00 EUR

2. Nájomca nemá právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, ak on alebo ten, kto je členom jeho domácnosti opakovane narúša pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome.

VII. Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Prenajímateľ má právo na kontrolu stavu užívaného bytu, jeho príslušenstva, vybavenia a zariadení počas trvania nájomnej zmluvy.
3. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.
4. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne užívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou sú upravené § 5 vlad. nariadenia č. 87/1995 Z.z. v platom znení. Nájomca sa zaväzuje, že sa bude o byt, ktorý má v nájme na základe tejto zmluvy riadne starať.
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Ak prenajímateľ neplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
11. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a taktiež nájomca nesmie ubytovať v byte tretie osoby.
12. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.