

# Nájomná zmluva

## č. 34/2012/23-1726

**PRENAJÍMATEĽ:**

**MESTO VRBOVÉ**

sídlo: M. R. Štefánika 15/4, 922 03 Vrbové  
štatutárny orgán: Ing. Ján Jánoška, primátor  
IČO: 00313190  
DIČ: 2020531040  
bankové spojenie: VÚB, a. s.,  
**č. účtu: 2399741458/0200**  
(ďalej len prenajímateľ)

a

**NÁJOMCA:**

1/ Pavol Pánik, nar:

r.č.:

trvale bytom: Ul. Hrabinská 1726/13, 922 03 Vrbové

a

2/ Katarína Pániková, rod. Šteruská, nar:

r.č.:

trvale bytom: Ul. Hrabinská 1726/13, 922 03 Vrbové

### Úvodné ustanovenie

1/ Mesto Vrbové je vlastníkom bytového domu s.č. 1726, ktorý stojí na pozemku p.č.464/2 vo Vrbovom, ktorý je zapísaný na Katastrálnom úrade Trnava, Správa katastra Piešťany na LV 1900.

2/ Mesto Vrbové prenajíma byty v tomto bytovom dome za účelom efektívneho nakladania s majetkom mesta, aby malo finančné prostriedky z nájmu na splácanie úveru, ktorý si mesto na výstavbu tohto bytového domu zobraľo.

### I.

#### Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ prenajíma nájomcom do užívania za nájomné dvojizbový byt (podľa vnútornej evidencie prenajímateľa - č.23), na prvom poschodi v bytovom dome s.č. 1726, orientačné číslo 13, Hrabinská ul., vo Vrbovom. Byt má výmeru 48,12 m<sup>2</sup>.

2/ Súčasťou tejto zmluvy je :

- technický pasport – opis bytu a jeho príslušenstva, v ktorom sú uvedené výmery izieb bytu, plocha bytu
- evidenčný list osôb, ktoré majú v byte bývať
- čestné prehlásenie o vystahovaní sa v prípade neplatenia nájomného a mesačných zálohových platieb
- notárska zápisnica – o vystahovaní

3/ Prenajímateľ nájomcom byt spolu s jeho vybavením opísaný v čl. I. ods. 1) a ods. 2) prenajíma do nájmu za nájomné a nájomcovia ho do nájmu preberajú. Nájomcovia sú so stavom bytu uzrozumení.

## II.

### Doba nájmu

30.9.2015.

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.10.2012 do

2/ Po skončení doby nájmu, majú nájomcovia právo na opakované uzavorenie zmluvy o nájme bytu ak nájomcovia dodržali podmienky tejto zmluvy, dodržiavali všeobecne záväzné nariadenia mesta Vrbové a zároveň spĺňajú podmienky príjmu pre pridelenie tohto bytu.

## III.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádzajú nájomcovia.

2/ Nájomcovia bytu a osoby, ktoré s nájomcami žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3/ Nájomcovia sú povinní:

a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,

b) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,

c) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť na svoje náklady sám po predchádzajúcim upozornení nájomcov a požadovať ich nahradu,

d) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili v dome, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcim upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a nájomcovia sú povinní škodu nahradit do 10 dní po vyzvaní,

e) dodržiavať domový poriadok,

f) byt užívať za účelom bývania,

g) rešpektovať všetky povinnosti dané všeobecne záväznými nariadeniami mesta Vrbové,

h) k termínu ukončenia nájmu, byt uvoľniť a odovzdať ho podľa technického pasportu v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody, byt uviesť do pôvodného stavu – napr.: ak prevzal byt novo vymaľovaný má povinnosť byt vrátiť vymaľovaný ak sa nedohodnú zmluvné strany inak. V prípade ak byt neuvedú nájomcovia do slušného stavu, dá ho prenajímateľ na náklady nájomcov vymaľovať s tým, že nájomcovia sa zaväzujú tieto náklady nahradit,

i) nájomné za byt, služby spojené s užívaním bytu uhradiť vopred vždy do 25-teho dňa predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájom platí, prvé nájomné sú nájomcovia povinní zaplatiť najneskôr do konca príslušného mesiaca za ktorý sa nájom platí,

j) umožniť vstup do bytu zamestnancom prenajímateľa za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru, odpísania stavu vody a obhliadky bytu na nevyhnutný čas a to po predchádzajúcej žiadosti alebo oznámenia prenajímateľa,

k) na svoje náklady požiadať o vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá v prípade, že dobrovoľne nesplní povinnosť uvoľniť a odovzdať byt v deň nasledujúci po

skončení nájmu, bude podkladom pre výkon rozhodnutia vyprataním bytu na náklady nájomcov. V notárskej zápisnici nájomníci určia miesto, na ktoré budú vystahovaný po skončení nájmu. Nájomcovia sú povinní túto notársku zápisnicu predložiť prenajímateľovi najneskôr do **30.11.2012**. V prípade, že tak nájomcovia neurobia, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166 €. Tým sa nájomcovia nezbavujú povinnosti predložiť notársku zápisnicu prenajímateľovi,

1) ku dňu vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v byte bývať. Títo budú uvedení v evidenčnom liste. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte sú nájomcovia túto skutočnosť povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku,

m) do 60 dní od ukončenia nájomného vzťahu zabezpečiť, aby bol z tohto trvalého pobytu on a osoby uvedené v evidenčnom liste odhlásené. Ak tak neurobia, urobí to prenajímateľ na náklady nájomcov, ktoré sa nájomcovia zaväzujú zaplatiť,

**4/ Nájomcovia nesmú:**

a) vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nesmie vŕtať diery do obkladačiek v kúpeľni a v kuchyni, alebo akýmkoľvek iným spôsobom byt znehodnocovať (napr. lepením nálepiek na steny, obklady a dvere, vŕtať diery do plastových okien a iné), umiestniť a pripevniť na strechu, ani obvodový mûr bytovky teristickú ani parabolickú anténu. V bytovom dome sú televízne káblové rozvody, ktoré majú možnosť nájomcovia využiť odplatne zmluvou s prevádzkovateľom TKR,

- b) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu okrem seba, svojho manžela/-ku, svoje deti žijúce s ním v spoločnej domácnosti. V inom prípade je potrebný písomný súhlas prenajímateľa. V nájomnom byte sa nesmie realizovať prechod nájmu v zmysle ustanovenia § 706 OZ,
- c) realizovať výmeny bytov,
- d) dať byt do podnájmu inému,
- e) v byte vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- f) bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom byte ubytovať osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní v roku ).

h) že bez písomného súhlasu prenajímateľa neuzavrie zmluvu na dodávku el. energie s iným dodávateľom, ako s tým s ktorým je uzavorená zmluva o dodávke elektrickej energie pri podpise nájomnej zmluvy. V prípade ak nájomca túto povinnosť poruší zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 67 € do 5 dní odo dňa, keď k takejto skutočnosti došlo, resp. keď sa prenajímateľ o tejto skutočnosti dozvedel. Nájomcovia sa zaväzujú znášať náklady spojené s porušením tejto povinnosti a náhradu škody, ktorá vznikne prenajímateľovi.

**5/ Nájomcovia prejavujú súhlas s rozpočítavaním tepla na podlahovú plochu bytu, t.j. na  $m^2$  a nie podľa meračov tepla.**

**IV.**

**Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**

**1/ Nájomcovia sú povinní mesačne platiť:**

za užívanie bytu nájomné vo výške	85,77 €
v zmysle uznesenia MsZ č. 83/X/2009 a uznesenia č. 82/X/2009.	

**2/** Nájomcovia sú povinní platiť mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu. Tieto budú nájomcovia platiť podľa aktuálneho predpisu mesačných zálohových platieb, ktoré im budú doručené prenajímateľom.

Zálohové platby môžu byť prenajímateľom upravené, s čím nájomcovia súhlasia najmä, ak je preto dôvod vyplývajúci z osobitných predpisov alebo z rozhodnutia cenových orgánov, zvýšenia ceny dodávateľmi médií, prípadne iných odôvodnených skutočností.

**3/** Platby za nájomné a zálohové platby uvedené v predpise mesačných zálohových platieb sú nájomcovia povinní platiť na účet prenajímateľa - Mesta Vrbové na č.ú. **2399741458/0200**, a to do 25-teho dňa predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájom domu/číslo bytu.

**4/** Zúčtovanie - vyúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné, za dodávku tepla, teplej úžitkovej vody, elektrickej energie v spoločných priestoroch a dažďovú vodu, prípadne iné je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií raz ročne, resp. ak tieto budú prefakturované. Nedoplatok z vyúčtovania sa pravidelne mesačne platili nájomné a mesačné zálohové platby za médiá. Ak túto povinnosť nedodržali, sú povinní nedoplatok zaplatiť do 10 dní od doručenia vyúčtovania. Preplatok bude nájomcom vrátený do 60 dní po vykonanom vyúčtovaní. V prípade ak budú mať nájomcovia nedoplatok z bežného roka nasledujúceho po zúčtovacom roku, je prenajímateľ oprávnený urobiť jednostranné započítanie s preplatkom z predchádzajúceho roka.

**5/** Nájomcovia sú povinní platiť úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu v byte, poplatky za TV a rozhlas, poplatky za užívanie telefónnej siete, prípadne káblovej televízie ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.

**6/** Nájomcovia sa zaväzujú:

- znášať náklady spojené so znova zapojením a sprevádzkováním merača na elektrickú energiu dodávanú do bytu ak ich spôsobili ako neplatič,
- počas nájomného vzťahu a po jeho ukončení média bez vedomia, resp. súhlasu prenajímateľa neodhlásť a prevod médií urobiť v súčinnosti s prenajímateľom budť priamo na prenajímateľa alebo nového nájomcu. V prípade ak túto povinnosť poruší zaväzujú sa nájomcovia zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 67 € do 5 dní odo dňa odhlásenia tohto média a nájomcovia sa zaväzujú znášať s tým spojené náklady a náhradu škody, ktorá vznikne prenajímateľovi.

## V. Zánik nájmu bytu

**1/** Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami alebo písomnou výpovedou.

**2/** Nájom sa tiež skončí uplynutím doby nájmu.

**3/** Ak bola daná písomná výpoved, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoved.

**4/** Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak

- a) nájomcovia alebo ten, kto je členom ich domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozujе bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

- b) nájomcovia hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatili nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- d) nájomcovia prestali splňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
- e) nájomcovia využívajú byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

## VI.

### Záverečné ustanovenia

**1/ Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.**

**2/ Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.**

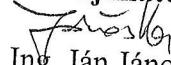
**3/ Nájomcovia súhlasia v prípade nedoplatku, aby ich meno, priezvisko a výška nedoplatku bola zverejnená v miestnych novinách, oznámením v spoločných priestoroch bytového domu a na zasadnutí mestskeho zastupiteľstva.**

**4/ Nájomcovia v súlade s § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. súhlasia, aby ich osobné údaje boli použité a spracované v rozsahu potreby uzavorenia nájomnej zmluvy, nájomného vzťahu, s tým súvisiacich skutočností a podľa potreby vedené v informačných systémoch dotýkajúcich sa právnych subjektov.**

**5/ Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.**

Vo Vrbovom, dňa: 26.9.2012

**Prenajímateľ:**

  
Ing. Ján Jánoška  
primátor



**Nájomca:**

Pavol Pánik a Katarína Pániková

TECHNICKÝ PASPORT BYTU

Číslo bytu: 23

Poloha bytu: II.NP VĽAVO

PLOCHY BYTU	VÝMERA		DRUH PODLAHY
	množ.	jed.	
Predsieň	5,00	m <sup>2</sup>	PVC
Kuchyňa	8,85	m <sup>2</sup>	PVC
Obývačka + kuch.kút.	—	m <sup>2</sup>	—
Obývačka	18,70	m <sup>2</sup>	PVC
Spálňa	11,55	m <sup>2</sup>	PVC
Kúpelňa	3,06	m <sup>2</sup>	DLAŽBA
WC	0,96	m <sup>2</sup>	DLAŽBA
Kúpelňa + WC	—	m <sup>2</sup>	—
Plocha spolu	48,92	m <sup>2</sup>	—

VÝBAVENIE	Množstvo	Jednotka
Kuchyňská linka s antikor. drezom s odkvapk. plochou	1,5	bm
Kuchyňský sporák plynový MORA 1411	1	ks
Digestor FABER	1	ks
Vaňa ocelová smaltovaná biela	1	ks
Sprchovacia batéria	—	ks
Umývadlo diturvinové	1	ks
WC kombi	1	ks
Batérie stojankové pákové prez + umývadlo	1	ks
Batérie zo steny	2	ks
Vývod na práčku + odtok	1	ks
Elektronický vrátnik vchodových dverí	1+1	ks
Zásuvka - prívod na TKR	1	ks
Zásuvka - prívod na telefón vonkajšej linky	1	ks
Vchodové dvere protipožiarne do bytu	1	ks
Vnútorné dvere drevené typové biele	1	ks
Okno plastové	5	ks
Ventilátor vo WC a kúpeľni	3	ks
Radiátor Korado	2	ks
Balkón 5 m <sup>2</sup>	3	ks
Balkónové dvere plastové	—	ks
	—	ks

MERAČE ENERGIÍ	
Plynomer na chodbe	áno
Elektromer na chodbe, ističe v byte	áno
Vodomer studenej vody	áno
Vodomer teplej vody	áno

SPOLOČNÉ ČASTI	Schodiskový priestor, chodby, sklady (kočíkárne), prístupová komunikácia + von. schody, 2ks hlavné vchodové dvere, 8ks protidymové dvere na podlažiach, 16 ks radiátorov na chodbách, 16ks hydrantových skriň s výbavou
SPOLOČNÉ ZARIADENIA	Kotolňa, hlavný plynomer, hlavný vodomer, hlavný elektromer

Evidenčný list  
k bytu č. 23, na prvom poschodí v bytovom dome s.č. 1726, orientačné  
číslo 13, Hrabinská ul. vo Vrbovom.

Nájomca:

Pavol Pánik, nar.

Katarína Pániková, nar.

Čestne prehlasujem (e), že v byte so mnou (s nami) budú bývať tieto osoby:

Údaje o osobách v byte (okrem nájomcu)		
Meno a priezvisko	dátum narodenia	príbuzenský pomer
Veronika Pániková		Dcéra
Pavol Pánik		Syn
Matej Pánik		Syn
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

Vo Vrbovom, dňa: 26.9.2012



Za prenajímateľa:  
Ing. Ján Jánoška  
primátor mesta

Nájomca: (ovia)  
Pavol Pánika a Katarína Pániková