

# **Nájomná zmluva**

## **č. 22/2012/1-288/10**

**PRENAJÍMATEĽ:**

### **MESTO VRBOVÉ**

sídlo: Gen. 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/ Štefan Žák, nar.:  
r.č.:  
trvale bytom: 922 03 Vrbové  
a manželka
- 2/ Kvetoslava Žáková, rod. : , nar.:  
r.č.:  
trvale bytom: 922 03 Vrbové

### **Úvodné ustanovenie**

1/ Mesto Vrbové je vlastníkom bytu č.2, vchod A,B, s.č. 288, ktorý stojí na pozemku p.č. 2549 a 2550 vo Vrbovom, ktorý je zapísaný na Katastrálnom úrade Trnava, Správa katastra Piešťany na LV 2278.

2/ Účastníci zmluvy doposiaľ nepredložili platnú nájomnú zmluvu a byt užívali. Za užívanie bytu neplatili žiadne úhrady. Dňa 13.7.2012 došlo k vyrovnaniu dlžnej sumy za užívanie bytu (vo výške nájomného) k 31.7.2012.

Z toho dôvodu sa zmluvné strany dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy na dobu určitú.

### **I.**

#### **Predmet nájmu**

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcom do užívania za nájomné štvorizbový byt č.2, na prízemí v bytovom dome s.č. 288, Ul. SNP, vo Vrbovom. Byt má výmeru 79,65 m<sup>2</sup>.

2/ Súčasťou tejto zmluvy je :

- evidenčný list osôb, ktoré majú v byte bývať

3/ Prenajímateľ nájomcom byt spolu s jeho vybavením opísaný v čl. I. ods. 1) prenecháva do nájmu za nájomné a nájomca ho do nájmu preberá.

### **II.**

#### **Doba nájmu**

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.8.2012 do 31.7.2013 vrátane z dôvodu, že nájomca v predchádzajúcim období neplnil povinnosti vyplývajúce z užívania bytu, t.j. neplatił poplatky za služby spojené s bývaním.

**2/ Po skončení doby nájmu, má nájomca právo na opakovanie uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak nájomca dodržiaval podmienky tejto zmluvy.**

### **III.**

#### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

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

**2/ Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom 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 nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť na svoje náklady sám po predchádzajúcim upozornení nájomcu a požadovať ich náhradu,

d) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcim upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a nájomcovia sú povinní škodu nahradit spoločne a nerozdielne 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 v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody,

i) nájomné za byt, služby spojené s užívaním bytu uhradiť spoločne a nerozdielne vopred vždy do 25-teho dňa predchádzajúceho 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) 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 nájomca túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku,

l) do 60 dní od ukončenia nájomného vzťahu zabezpečiť, aby bol z tohto trvalého pobytu on a osoby uvedené v evidenčnom liste odhlásené. Ak tak neurobí, urobí to prenajímateľ na náklady nájomcu, ktoré sa nájomca zaväzuje zaplatiť,

**4/ Nájomcovia nesmú:**

a) vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Akýmkoľvek spôsobom byt znehodnocovať.

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),
- g) bez písomného súhlasu prenajímateľa uzavrieť zmluvu na dodávku el. energie s iným dodávateľom, ako s tým, s ktorým je uzatvorená 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. Nájomca sa zaväzuje znášať náklady spojené s porušením tejto povinnosti a náhradu škody, ktorá vznikne prenajímateľovi.

#### IV.

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

1/ Nájomcovia sú povinní spoločne a nerozdielne mesačne platiť:

za užívanie bytu nájomné vo výške	<b>78,57 €</b>
-----------------------------------	----------------

2/ Nájomcovia sú povinní platiť spoločne a nerozdielne mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu. Tieto budú nájomcovia platiť podľa aktuálneho predpisu mesačných zálohových platieb, ktoré mu 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:

- a) za nájomné je nájomca povinný platiť na účet prenajímateľa - Mesta Vrbové na č.ú. **2399741458/0200**, a to do 25-teho dňa predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájom platí, pričom nájomcovia uvedú ako **variabilný symbol** 2882, t.j. súpisné číslo bytového domu/číslo bytu a
- b) zálohové platby za médiá uvedené v predpise mesačných zálohových platieb je nájomca povinný platiť správcovi bytového domu - Bytovému družstvu Trnava na č.úctu **1116082014/5600**, **variabilný symbol 5130100200** a to do 25-teho dňa predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa zálohové platby platia.

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 vykoná správca domu – Bytové družstvo Trnava. Prenajímateľ vyúčtovanie následne doručí nájomcoví.

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 znovu zapojením a sprevádzkováním merača na elektrickú energiu dodávanú do bytu ak ich spôsobil ako neplatič,
- počas nájomného vzťahu a po jeho ukončení média bez vedomia, resp. súhlasu prenajímateľa neodhlásiť a prevod médií urobiť v súčinnosti s prenajímateľom buď priamo na prenajímateľa alebo nového nájomcu. V prípade ak túto povinnosť poruší zaväzuje sa nájomca 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 nájomcovi doručená výpoved.**

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

- a) nájomcovia alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomcovia 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 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, oznamením v spoločných priestoroch bytového domu a na zasadnutí mestského zastupiteľstva.**

**4/ Nájomcovia v súlade s § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. súhlasia, aby jeho 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.

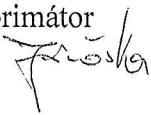
**5/** Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že akékolvek právne úkony týkajúce sa predmetu nájmu uskutočnené pred uzavretím tejto zmluvy sa podpisáním tejto zmluvy rušia.

**6/** 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. Taktiež sa rušia všetky právne úkony, ktoré boli vykonané pred podpisom nájomnej zmluvy.

Vo Vrbovom, dňa: 25.7.2012

**Prenajímateľ:**

Ing. Ján Jánoška  
primátor



**Nájomca:**

Štefan Žák

Kvetoslava Žáková

Evidenčný list  
k bytu č. 2, na prízemí v bytovom dome s.č. 288, orientačné číslo 10,  
Hrabsinská ul. vo Vrbovom.

Nájomca:

Štefan Žák, nar.

Kvetoslava Žáková, 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
Iveta Žáková	-	dcéra
Vanessa Žáková	-	dcéra Ivety Žákovej
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

Vo Vrbovom, dňa: 25.7.2012

*Ján Jánoska*

Za prenajímateľa:  
Ing. Ján Jánoska  
primátor mesta



*Ján Jánoska*  
Nájomca: (ovia)  
Štefan Žák a Kvetoslava Žáková