

Zmluva o nájme bytu

č. 75/2011/27-295/4

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. Obč. zákonníka
(ďalej len zmluva)

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: Mária Masárová,
trvale bytom: Ul. Sadová 1049/3, 922 03 Vrbové

za nasledovných podmienok:

I.

Úvodné ustanovenie

1/ Mesto Vrbové je vlastníkom budovy s. č. 295/4 na Ul. Jána Zigmundíka vo Vrbovom, ktorá je zapísaná na LV 1900.

2/ V bytovom dome sa nachádzajú byty, ktoré Mesto Vrbové prenajíma za účelom efektívneho nakladania s majetkom mesta, aby malo finančné prostriedky z nájmu na splácanie úveru, ktoré si mesto na výstavbu tohto bytového domu zobralo.

II.

Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ prenajíma nájomcovi 1-izbový podľa vnútornej evidencie mesta, ide o byt č. 27, na 1. poschodí v bytovom dome s.č. 295, orientačné č. 4, na Ul. Zigmundíka vo Vrbovom. Byt má výmeru 20,49 m².

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 vyst'ahovaní sa v prípade neplatenia nájomného a mesačných zálohových platieb
- notárska zápisnica

3/ Prenajímateľ nájomcovi byt spolu s jeho vybavením opísaný v čl. I. ods. 1) a ods. 2) prenecháva do nájmu za nájomné a nájomca ho do nájmu preberá. Byt sa mu prenecháva v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca potvrdzuje, že stav bytu súhlasí so stavom opísanom v zápisnici o obhliadke bytu. Nájomca v uvedenom byte býval i pred uzatvorením tejto zmluvy a preto mu je stav bytu dobre známy.

III.

Doba nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 1.1.2012 do 31.12.2015 vrátane.

2/ Nájomca má právo na opätovné uzatvorenie zmluvy o nájme bytu na predmetný byt pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a splnení podmienok Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Vrbové.

Písomnú žiadosť o predĺženie zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný adresovať Mestskému úradu vo Vrbovom, Ul. Gen. M. R. Štefánika 15/4, 922 03 Vrbové, sociálnemu oddeleniu minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu a zároveň predložiť doklady, preukazujúce splňanie podmienok VZN Mesta upravujúce podmienky pridelenia bytu.

IV.

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1/ Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v čl. II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O odovzdaní a prevzatí bytu bude zmluvnými stranami spísaná zápisnica.

2/ Nájomca sa oboznámil so stavom bytu pred podpísaním tejto zmluvy, byt sa mu odovzdáva v stave – použitom, spôsobilom na riadne užívanie.

V.

Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1/ Nájomca je povinný mesačne platiť :

za užívanie bytu nájomné vo výške	51,45 €
-----------------------------------	---------

Výška nájomného bola schválená uznesením MsZ č. 164/XII/2007 dňa 15.12.2007 v spojitosti s uznesením MsZ č. 82/X/2009.

2/ Nájomca je povinný platiť zálohové platby mesačne za služby spojené s užívaním bytu. Tieto bude nájomca platiť podľa aktuálneho predpisu mesačných zálohových platieb, ktoré vyhotoví prenajímateľ.

3/ Platby za nájomné a zálohové platby uvedené v predpise mesačných zálohových platieb je nájomca povinný platiť na účet prenajímateľa - Mesta Vrbové a to č. ú. **2399741458/0200**, a to do **25-teho** dňa predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájom platí, pričom nájomca uvedie ako **variabilný symbol**: súpisné číslo bytového domu/číslo bytu. V prípade omeškania nájomcu s platením úhrad je povinný nájomca zaplatiť aj poplatok z omeškania v zmysle Obč. zák.

4/ Zálohové platby môžu byť prenajímateľom jednostranne upravené, pokiaľ by boli nízke, v závislosti od vyúčtovania alebo nárastu cien energií – médií, s čím nájomca súhlasí, najmä ak je preto dôvod vyplývajúci z osobitných predpisov alebo z rozhodnutia cenových orgánov, zvýšenia ceny dodávateľmi médií, prípadne iných odôvodnených skutočností. Oznámenie o zvýšení zálohových platieb bude oznámené nájomcovi písomne a doručené.

5/ Zúčtovanie - vyúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné, za dodávku tepla a elektrickej energie v spoločných priestoroch a iné je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií najneskôr do 31.5. nasledujúceho roku. Nedoplatok z vyúčtovania sa nájomca zaväzuje uhradiť do 60 dní po písomnom doručení vyúčtovania médií, za predpokladu, že pravidelne mesačne platil nájomné a mesačné zálohové platby za médiá. Ak túto povinnosť nedodrжал, je povinný

nedoplatok zaplatiť do 10 dní od doručenia vyúčtovania. Preplatok bude nájomcovi vrátený do 60 dní po vykonanom vyúčtovaní. V prípade, ak bude mať nájomca nedoplatok z bežného roka nasledujúceho po zúčtovacom roku je prenajímateľ oprávnený urobiť jednostranné započítanie s preplatkom z predchádzajúceho roka.

6/ Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie 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.

7/ Nájomca prejavuje súhlas s rozpočítavaním tepla na podlahovú plochu bytu t.j. na m² a nie podľa meračov tepla.

8/ Nájomca sa zaväzuje:

- znášať náklady spojené so znovu zapojením a sprevádzkovaním merača na elektrickú energiu dodávanú do bytu ak ich spôsobil ako neplatič,
- počas nájomného vzťahu a po jeho ukončení médiá neodhlásiť. Nájomca sa zaväzuje urobiť prevod médií v súčinnosti s prenajímateľom buď priamo na prenajímateľa alebo nového nájomcu,
- že bez písomného súhlasu prenajímateľa neuzavrie 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 vyššie uvedené povinnosti 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 povinností opísaných v ods. 8 tohto článku a náhradu škody, ktorá vznikne prenajímateľovi.

9/ Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomné a mesačné zálohové platby za prvé dva mesiace po podpísaní tejto zmluvy sú splatné nasledovne:

- prvé nájomné a mesačné zálohové platby pri podpise tejto zmluvy
- ďalšie nájomné a mesačné zálohové platby je nájomca povinný platiť tak ako je to uvedené v čl. V. ods. 3 tejto zmluvy.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v čl. II. len spôsobom dohodnutým v tejto zmluve. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu uvedený v čl. II. tejto zmluvy alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe (právnickej alebo fyzickej).

2/ Zmeny a technické zhodnotenie /rekonštrukciu/ môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

3/ Nájomca berie na vedomie, že v zmysle § 687 ods.2 Obč. zák. v spojení s § 5 -9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.) je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.

4/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, (nad rámec bežnej údržby a drobných opráv § 687 ods.2 Obč.zák. v spojení s § 5 -9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.), ktoré je nutné vykonať a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.

5/ Keďže nájomca užíval byt pred podpisom tejto zmluvy na základe predtým uzavretej zmluvy a zaplatil poplatok za pripojenie sa na elektrickú sieť, nájomcovi sa tento poplatok za zavedenie elektromeru zohľadní v záverečnom koncoročnom vyúčtovaní vo výške 100 % zavádzacieho poplatku po skončení nájmu.

6/ Nájomca je povinný poistiť domácnosť a zodpovednosť za škodu, do 30 dní odo dňa začatia doby nájmu, pričom sa zaväzuje prenajímateľovi poistnú zmluvu predložiť najneskôr v termíne do 15 dní odo dňa uzatvorenia poistnej zmluvy.

7/ Nájomca je povinný :

- a) pri ukončení nájmu viesť byt do pôvodného stavu – napr.: ak prevzal byt novo vymalovaný má povinnosť byt vrátiť vymalovaný, ak sa nedohodnú zmluvné strany inak. V prípade ak byt neuvedie nájomca do slušného stavu, dá ho prenajímateľ na náklady nájomcu vymalovať s tým, že nájomca sa zaväzuje tieto náklady nahradiť,
- b) k termínu ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho podľa technického passportu pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody,
- c) umožniť prenajímateľovi bytu vstup do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru na nevyhnutný čas a po predchádzajúcom oznámení,
- d) pred uzatváraním nájmovej zmluvy 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 oznámi najneskôr do 30 dní od jej vzniku a tiež aj osoby, ktoré sa v byte zdržiavajú,
- e) dodržiavať „Domový poriadok“ a povinnosť nájomcu upratovať spoločné priestory podľa rozpisu služieb a odhadzovať sneh z prístupovej komunikácie vedúcej do budovy a zo schodov. Zároveň sa zaväzuje rešpektovať všetky povinnosti dané nariadeniami mesta Vrbové a pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
- f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- g) 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.
- h) na svoje náklady požiadať o vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá v prípade, že nájomca dobrovoľne nesplní povinnosť uvoľniť a odovzdať byt v deň nasledujúci po skončení nájmu, bude podkladom pre výkon rozhodnutia - exekúcie vypratáním bytu na náklady nájomcu. V notárskej zápisnici nájomca určí miesto, na ktoré bude vysťahovaný spolu s členmi domácnosti po skončení nájmu. Nájomca je povinný túto notársku zápisnicu predložiť prenajímateľovi najneskôr do **29.2.2012**. V prípade, ak tak nájomca neurobí, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166 €. Tým sa nájomca zbavuje povinnosti predložiť notársku zápisnicu prenajímateľovi.

8/ V bytovom dome je zakázané:

- a) umiestniť a pripevniť na strechu, na obvodový múr alebo okno teristickú ani parabolickú anténu, prípadne iné zariadenie alebo šnúry na sušenie bielizne,
 - b) vykonávať v byte podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa bytu,
 - c) 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). V prípade narodenia dieťaťa toto oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od narodenia dieťaťa a iné zmeny nahlásiť tiež do 30 dní od vzniku zmeny /napr. odchod osoby uvedenej v evidenčnom liste/,
 - d) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu s výnimkou seba, svojho manžela/-ku, svoje deti žijúce s ním v spoločnej domácnosti. V inom prípade je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
- 9/ Nájomca nesmie:**
- a) vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nesmie vrátať diery do obkladačiek v kúpeľni a v kuchyni, alebo akýmkoľvek iným spôsobom byt znehodnocovať (napr. lepením nálepiek na obklady, dvere, vrátať diery do plastových okien a iné),

VII.

Skončenie nájmu

1/ Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

2/ Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 Obč.zák. neplatí pre zánik nájmu bytu.

3/ Ak bola daná písomná výpoveď, 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 výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

4/ Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Obč. zák., že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov.

5/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak

- a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba,
- b) nájomca 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,
- c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, 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,
- d) 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) 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,
- e) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
- f) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

6/ Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

7/ Výpoveď z dôvodov uvedených v odseku 5/ písm., d) a e) tejto zmluvy je neplatná, ak prenajímateľ nepriložil k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.

8/ Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty (§ 710 ods. 4 Obč. zák.) zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.

9/ Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

VIII. Záverečné ustanovenia

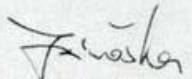
1/ Nájomca v súlade s § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. súhlasí, aby jeho osobné údaje boli použité a spracované v rozsahu potreby nájomnej zmluvy a podľa potreby vedené v informačných systémoch dotýkajúcich sa právnych subjektov.

2/ Nájomca súhlasí v prípade nedoplatku, aby jeho meno, priezvisko a výška nedoplatku bola zverejnená v miestnych novinách, oznámením v spoločných priestoroch bytového domu a na zasadnutí mestského zastupiteľstva.

3/ Zmluva o nájme bytu bola spísaná a uzavretá na základe slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle prenajímateľa a nájomcu, ktorí ju po prečítaní a schválení na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

Vo Vrbovom, dňa: 19.12.2011

Prenajímateľ:
Za mesto Vrbové


Ing. Ján Jánoška
primátor



Nájomca:

Mária Masárová


Evidenčný list

k bytu č. 27
na Ul. Zigmundíka 295/4 vo Vrbovom

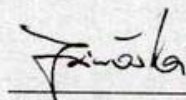
Nájomca:

Mária Masárová


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

- žiadne -

Vo Vrbovom, dňa: 19.12.2011



Za mesto Vrbové
Ing. Ján Jánoška
primátor mesta



Nájomca: (ovia)
Mária Masárová

Zápisnica

o obhliadke bytu č. 27, na 1. poschodí v bytovom dome s.č. 295, orientačné č. 4, na Ul.
Zigmundíka vo Vrbovom

Nájomca :
Mária Masárová

týmto potvrdzujú, že prebrali vyššie uvedený byt:

- a) bez závad
- b) s týmito závadami:

Vo Vrbovom, dňa: 19.12.2011

Nájomca
Mária Masárová, v. r.