

Nájomná zmluva

č. 41/2014/27-1726

PRENAJÍMATEL:

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.,
IBAN: SK42 0200 0000 0023 9974 1458
č. účtu: 2399741458/0200
(ďalej len prenajímateľ)

a

NÁJOMCA:

1/ Alena Gvistová, rod.: _____, nar.: _____
r.č.: _____
trvale bytom: Vrbové,

Úvodné ustanovenie

1/ Mesto Vrbové je vlastníkom bytového domu ktorý stojí na pozemku p.č.464/2 vo Vrbovom a ktorý je zapísaný na Okresný úrad Piešťany, odbor katastrálny na LV 1900.

2/ Mesto Vrbové prenajíma byty 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.

I.

Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za nájomné dvojizbový byt č. 27 (podľa vnútornej evidencie prenajímateľa), na druhom poschodí v bytovom dome s.č. 1726, orientačné č.11 vo Vrbovom. Byt má výmeru 48,12 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.

II.

Doba nájmu

- 1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.11.2014 do 31.10.2017.
- 2/ Po skončení doby nájmu, má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak dodržiaval podmienky tejto zmluvy, dodržiaval všeobecne záväzné nariadenia mesta Vrbové a zároveň spĺňa 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 uhrádza 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/ Nájomca je povinný:
- 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 predchádzajúcom 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 predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a nájomca je povinný škodu nahradiť 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,
 - i) nájomné za byt, služby spojené s užívaním bytu uhradiť 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) 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 vypratáním bytu na náklady nájomcu. V notárskej zápisnici nájomca určí miesto, na ktoré bude vyst'ahovaný po skončení nájmu. Nájomca je povinný túto notársku zápisnicu predložiť prenajímateľovi najneskôr do 31.1.2015. V prípade, že tak nájomca neurobí, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166 €. Tým sa nájomca nezbaňuje povinnosti predložiť notársku zápisnicu prenajímateľovi,
 - l) 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,

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 neurobí, urobí to prenajímateľ na náklady nájomcu, ktoré sa nájomca zaväzuje zaplatiť,

4/ Nájomca nesmie:

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),

b) umiestniť a pripevniť na strechu, ani obvodový múr bytovky teristickú ani parabolickú anténu. V bytovom dome sú televízne káblové rozvody, ktoré má možnosť nájomca využiť odplatne zmluvou s prevádzkovateľom TKR,

c) 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,

d) realizovať výmeny bytov,

e) dať byt do podnájmu inému,

f) v byte vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa,

g) 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).

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

IV.

Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1/ Nájomca je povinný mesačne platiť:

za užívanie bytu nájomné vo výške	85,77 €
-----------------------------------	---------

2/ Nájomca je povinný platiť mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu. Tieto bude nájomca platiť podľa aktuálneho predpisu mesačných zálohových platieb, ktoré mu budú doručené prenajímateľom. Zálohové platby môžu byť prenajímateľom upravené, 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.

3/ Prvé nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu zaplatí nájomca najneskôr do 10.10.2014. Platby za nájomné a zálohové platby uvedené v predpise mesačných zálohových platieb 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 nájomca uvedie ako **variabilný symbol 172627**, t.j. súpisné číslo bytového 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 je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií raz ročne, resp. ak tieto budú prefakturované. Nedoplatok z vyúčtovania sa nájomca zaväzuje uhradiť do 60 dní po doručení vyúčtovania médií za predpokladu, že pravidelne mesačne

platili nájomné a mesačné zálohové platby za médiá. Ak túto povinnosť nedodrжал, je povinný nedoplatok vyplatiť 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 zúčtovanom roku, je prenajímateľ oprávnený urobiť jednostranné započítanie s preplatkom z predchádzajúceho roka.

5/ Nájomca je povinný platiť 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.

6/ 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 média neodhlásiť a urobiť prevod médií 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 ukončenia nájomného vzťahu a 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 výpoveďou.

2/ Nájom sa tiež skončí uplynutím doby nájmu

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.

4/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak

- a) 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,
- b) nájomca 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) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
- e) nájomca využíva 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/ 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.

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

Vo Vrbovom dňa 27.10.2014

Prenajímateľ:

Ing. Ján Jánoška
Primátor



Alena Gvistová
Nájomca

TECHNICKÝ PASPORT BYTU

Číslo bytu: 27

Poloha bytu: I. POSCH. V PRAVO

PLOCHY BYTU	VÝMERA		DRUH PODLAHY
	množ.	jed.	
Predsieň	5,00	m ²	PVC
Kuchyňa	2,85	m ²	PVC
Obývačka + kuch.kút.	-	m ²	-
Obývačka	18,70	m ²	PVC
Spálňa	11,55	m ²	PVC
Kúpeľňa	3,06	m ²	DLAŽBA
WC	0,96	m ²	DLAŽBA
Kúpeľňa + WC	-	m ²	-
Plocha spolu	48,12	m ²	-

VYBAVENIE		
	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 oceľová smaltovaná biela	1	ks
Sprehovacia batéria	1	ks
Umývadlo diturvinové	-	ks
WC kombi	1	ks
Batérie stojankové pákové drez + 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 protipožiariarne do bytu	1	ks
Vnúťorné dvere drevené typové biele	1	ks
Okno plastové	5	ks
Ventilátor vo WC a kúpeľni	3	ks
Radiátor Korado	2	ks
Balkón 5 m ²	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 skríň s výbavou
SPOLOČNÉ ZARIADENIA	Kotolňa, hlavný plynomer, hlavný vodomer, hlavný elektromer

Evidenčný list k bytu č. 27

Nájomca:

1/ Alena Gvistová, 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
Emma Gvistová		dcéra

Vo Vrbovom, dňa 27.10.2014



Ing. Ján Jánoska
- primátor mesta

Nájomca: (ovia)
Alena Gvistová

Zápisnica
o obhliadke bytu č. 27

Nájomcovia týmto potvrdzujú, že prebrali byt č.27

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

Vo Vrbovom, dňa 27.10.2014

Nájomcovia:
Alena Gvistová