

# Nájomná zmluva

## č. 55/2013/13-1726

**PRENAJÍMATEĽ:**

**MESTO VRBOVÉ**

sídlo: M. R. Štefánika 15/4, 922 03 Vrbové  
štatutárny orgán: Ing. Ján Jánoška, primátor  
IČO: 0313190  
DIČ: 2020531040  
bankové spojenie: VÚB, a. s.,  
č. účtu: 2399741458/0200  
(ďalej len prenajímateľ)

a

**NÁJOMCA:**

1/ Jana Ščepková, rod. Augustovičová, nar:

r.č.: 60

trvale bytom: Vrbové, Mieru 707/33

### I.

#### Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za nájomné dvojgarsonku č.13, na prvom poschodí v bytovom dome s.č. 1726, orientačné č.11 vo Vrbovom. Byt má výmeru 32,28 m<sup>2</sup>. Bytový dom je postavený na pozemku označenom p.č. 462/2 na Ul. Hrabskej v kat. úz. Vrbové. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu s.č. 1726, ktorý je zapísaný na Obvodnom úrade v Piešťanoch, odbor katastrálny na LV č. 1900.

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 vystúhovaní 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 (byt nájomca užíval aj pred podpisom novej nájomnej zmluvy).

### II.

#### Doba nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.1.2014 do 31.12.2016.

2/ Po skončení doby nájmu, má nájomca právo na opakovane uzatvorenie zmluvy o nájme bytu ak dodržiaval podmienky tejto zmluvy, dodržiaval všeobecne záväzné nariadenia mesta Vrbové a zároveň splňa 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 bežou 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 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 nájomca je povinný škodu nahradíť 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 obhlisky bytu na nevyhnutný čas a to po predchádzajúcej žiadosti alebo oznamenia 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 nájomcu. V notárskej zápisnici nájomca určí miesto, na ktoré bude vystahovaný po skončení nájmu. Nájomca je povinný túto notársku zápisnicu predložiť prenajímateľovi najneskôr do **28.2.2014**. V prípade, že tak nájomca neurobí, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166 €. Tým sa nájomca nezbavuje 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 oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku,

m) do 60 dní od ukončenia nájomného vztahu 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 zavázuje 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 pripojiť na strechu, ani obvodový mûr bytovky teristickú ani parabolickú anténu. V bytovom dome sú televízne kálové rozvody, ktoré má možnosť nájomca využiť odplatne zmluvou s prevádzkovateľom TKR,
- c) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako 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 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 m<sup>2</sup> 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	<b>60,48 €</b>
-----------------------------------	----------------

**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/ 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 172613, t.j. súpisné číslo bytového domu/čísla 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, preplatok bude nájomcovovi 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.**

**5/ Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie v byte, poplatky za TV a rozhlas, poplatky za užívanie telefónnej siete, prípadne kálovej televízie ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.**

**6/ Nájomca sa zaväzuje:**

- znášať náklady spojené so znova zapojením a sprevádzkovaním merača na elektrickú energiu dodávanú do bytu ak ich spôsobil ako neplatič,

- počas nájomného vzťahu média neodhlásiť a urobiť prevod médií v súčinnosti s prenajímateľom bud' priamo na prenajímateľa, alebo nového nájomcu. V prípade ak túto povinnosť poruší 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 výpovedou.**

**2/ Nájom sa tiež ukončí 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) 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 splňať 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 spisaná 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.**

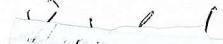
**4/ Nájomca v súlade s § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. súhlasí, aby jeho osobné údaje boli použité a spracované v rozsahu potreby nájomnej zmluvy a podľa potreby vedené v informačných systémoch dotýkajúcich sa právnych subjektov.**

Vo Vrbovom dňa 30.12.2013

**Prenajímateľ:**

  
Ing. Ján Jánoška  
Primátor



  
Jana Ščepková  
Nájomca

# TECHNICKÝ PASPORT BYTU

Číslo bytu: 13

Poloha bytu: I. NP VPRAVO

PLOCHY BYTU	VÝMERA		DRUH PODLAHY
	množ.	jed.	
Predsieň	1,72	m <sup>2</sup>	PVC
Kuchyňa	..	m <sup>2</sup>	..
Obývačka + kuch.kút.	17,00	m <sup>2</sup>	PVC
Obývačka	..	m <sup>2</sup>	..
Spálňa	9,96	m <sup>2</sup>	PVC
Kúpelňa	..	m <sup>2</sup>	..
WC	..	m <sup>2</sup>	..
Kúpelňa + WC	3,60	m <sup>2</sup>	DLAŽBA
Plocha spolu	32,28	m <sup>2</sup>	..

VYBAVENIE	Množstvo	Jednotka
Kuchyňská linka s antikor. drezom s odvapk. plochou	1/2	bm
Kuchyňský sporák plynový MORA 1411	1	ks
Digestor FABER	1	ks
Vaňa oceľová smaltovaná biela	1	ks
Sprchovacia batéria	..	ks
Umývadlo diturvinové	1	ks
WC kombi	1	ks
Batéria stojankové pákové drez + umývadlo	2	ks
Batéria zo steny	1	ks
Vývod na práčku + odtok	1+1	ks
Elektronický vrátnik vchodových dverí	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	3	ks
Okno plastové	2	ks
Ventilátor vo WC a kúpelni	1	ks
Radiátor Korado	2	ks
Balkón 5 m <sup>2</sup>	1	ks
Balkónové dvere plastové	1	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

# Evičenčný list k bytu č. 13

Nájomca:

1/ Jana Ščepková, nar. 28.10.1967

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
Radka Ščepková	26.2.1999	dcéra

Vo Vrbovom, dňa 30.12.2013



Ing. Ján Jánoška  
- primátor mesta

Nájomca: (ovia)  
Jana Ščepková

# Zápisnica o obhliadke bytu č. 13

Nájomcovia týmto potvrdzujú, že prebrali byt č.13

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

Vo Vrbovom, dňa 30.12.2013

  
Nájomcovia:  
Jana Ščepková