

Nájomná zmluva

č. 5/2013/1-1726

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/ Dominik Krištofiec, nar:
r.č.:
trvale bytom: , 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 zobralo.

I.

Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcom do užívania za nájomné dvojgarsonku (podľa vnútornej evidencie prenajímateľa č.1), na prízemí v bytovom dome s.č. 1726, orientačné číslo 11, Hrabinská ul., vo Vrbovom. Byt má výmeru 32,28 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 – o vyst'ahovaní

3/ Prenajímateľ nájomcom 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. Nájomca je so stavom bytu uzrozumený, byt užíval aj pred podpisom novej nájomnej zmluvy.

II.

Doba nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 8.3.2013 do 28.2.2016.

2/ Po skončení doby nájmu, má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu ak nájomca 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/ 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 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 nájomcovia sú povinní škodu nahradiť 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 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 neuvedie nájomca do slušného stavu, dá ho prenajímateľ na náklady nájomcu vymaľovať s tým, že nájomca sa zaväzuje tieto náklady nahradiť,

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, prvé nájomné je nájomca povinný 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 nespĺní 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 **30.4.2013**. 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 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/ Nájomcovia nesmú:

a) vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nesmie vráť diery do obkladačiek v kúpeľni a v kuchyni, alebo akýmkoľvek iným spôsobom byt znehodnocovať (napr. lepením nálepiek na steny, obklady a dvere, vráť diery do plastových okien a iné), 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,

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

g) 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 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.

5/ Nájomcovia prejavujú 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/ Nájomcovia sú povinní spoločne a nerozdielne mesačne platiť:

| | |
|-----------------------------------|---------|
| za užívanie bytu nájomné vo výške | 60,48 € |
|-----------------------------------|---------|

v zmysle uznesenia MsZ č. 83/X/2009 a uznesenia č. 82/X/2009.

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 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 nájomcovia uvedú ako **variabilný symbol 17261**, 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, prípadne iné je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií raz ročne, resp. ak tieto budú prefakturované. Nedoplatok z vyúčtovania sa nájomcovia zaväzujú uhradiť spoločne a nerozdielne do 60 dní po doručení vyúčtovania médií za predpokladu, že pravidelne mesačne platili nájomné a mesačné zálohové platby za médiá. Ak túto povinnosť nedodrжали, 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 zúčtovanom 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 znovu zapojením a sprevádzkovaním merača na elektrickú energiu dodávanú do bytu ak ich spôsobil ako neplatič,
- počas nájomného vzťahu a po jeho ukončení médiá 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 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) 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 spĺňať 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.

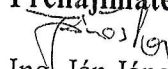
3/ Nájomcovia súhlasia v prípade nedoplatku, aby ich meno, priezvisko a výška nedoplatku bola zverejnená v miestnych novinách, oznámením v spoločných priestoroch bytového domu a na zasadnutí mestského zastupiteľstva.

4/ Nájomcovia v súlade s § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. súhlasia, aby jeho osobné údaje boli použité a spracované v rozsahu potreby uzatvorenia 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: 8.2.2012

Prenajímateľ:


Ing. Ján Jánoška
primátor



Nájomca:


Dominik Krištof

TECHNICKÝ PASPORT BYTU

Číslo bytu:¹.....

Poloha bytu:PRÍZEMIE VPRAVO.....

| PLOCHY BYTU | VÝMERA | | DRUH PODLAHY |
|----------------------|--------|----------------|--------------|
| | množ. | jed. | |
| Predsieň | 1,72 | m ² | PVC |
| Kuchyňa | - | m ² | - |
| Obývačka + kuch.kút. | 17,10 | m ² | PVC |
| Obývačka | - | m ² | - |
| Spálňa | 9,96 | m ² | PVC |
| Kúpeľňa | - | m ² | - |
| WC | - | m ² | - |
| Kúpeľňa + WC | 3,60 | m ² | DLAŽBA |
| Plocha spolu | 32,28 | m ² | - |

| VYBAVENIE | | Množstvo | Jednotka |
|--|--|----------|----------|
| Kuchyňská linka s antikor. drezom s odkvapk. 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 |
| Batérie stojankové pákové drez + umývadlo | | 2 | ks |
| Batérie 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 protipožiariarne do bytu | | 1 | ks |
| Vnútorne dvere drevené typové biele | | 3 | ks |
| Okno plastové | | 2 | ks |
| Ventilátor vo WC a kúpeľni | | 1 | ks |
| Radiátor Korado | | 2 | ks |
| Balkón 5 m ² | | - | ks |
| Balkónové dvere plastové | | - | ks |

| MERACE ENERGII | |
|-------------------------------------|-----|
| 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. 1, na prízemí v bytovom dome s.č. 1726, orientačné číslo 11,
Hrabinská ul. vo Vrbovom.

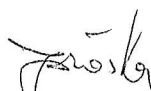
Nájomca:

Dominik Krištofec, nar.

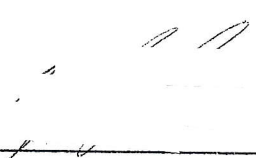
Čestne prehlasujem (e), že v byte so mnou (s nami) budú bývať tieto osoby:

| Údaje o osobách v byte (okrem nájomcu) | | |
|---|-----------------|-------------------|
| Meno a priezvisko | dátum narodenia | príbuzenský pomer |
| Veronika Adamcová | | partnerka |
| - | - | - |
| - | - | - |
| - | - | - |
| - | - | - |
| - | - | - |
| - | - | - |
| - | - | - |

Vo Vrbovom, dňa: 8.2.2013


Za prenajímateľa:
Ing. Ján Jánoška*
primátor mesta




Nájomca: (ovia)
Dominik Krištofec

Zápisnica

o odovzdaní a prevzatí bytu č. 1, na prízemí v bytovom dome s.č. 1726, orientačné číslo
11, Hrabinská ul. vo Vrbovom

Nájomcovia týmto potvrdzujú, že prebrali byt

a) bez závad

b) s týmito závadami:

Vo Vrbovom, dňa: 8.2.2013



Nájomcovia:
Dominik Krištof