

# Zmluva o nájme bytu

č. 40/2016/295/4-36

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

**PRENAJÍMATEĽ:**

**MESTO VRBOVÉ**

sídlo: Ul. gen. M. R. Štefánika 15/4, 922 03 Vrbové

štatutárny orgán: Dott. Mgr. Ema Maggiová, primátorka

IČO: 00313190

DIC: 2020531040

bankové spojenie: VÚB, a. s.,

IBAN: SK42 0200 0000 0023 9974 1458

č. účtu: 2399741458/0200

(ďalej len prenajímateľ)

**a**

**NÁJOMCA:**

Andrej Košinár, nar:

r.č.:

trvale bytom: J.Zigmundíka 295/4, 922 03 Vrbové

a

Mária Košinárová, rod. Nemcová, nar.

r.č.

trvale bytom J.Zigmundíka 295/4, 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 2-izbový byt podľa vnútornej evidencie mesta, ide o byt č. 36, na 2. poschodí v bytovom dome s.č. 295, orientačné č. 4, na Ul. Zigmundíka vo Vrbovom. Byt má výmeru 50,99 m<sup>2</sup>.

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

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.

### III.

#### Doba nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 1.12.2016 do 30.11.2019 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 č. 6/2015.

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, minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu a zároveň predložiť doklady, preukazujúce spĺňanie podmienok VZN Mesta upravujúce podmienky pridelenia bytu.

### IV.

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

1/ Nájomca je povinný mesačne platiť :

za užívanie bytu nájomné vo výške	122,15 €
-----------------------------------	----------

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/ Nájomca je povinný pri uzatvorení nájomnej zmluvy v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. a VZN č. 6/2015 uhradiť finančnú zábezpeku na č. účtu: 5209160008/5600, IBAN: SK13 5600 0000 0052 0916 0008, VS 295436 vo výške dvoch mesačných splátok za nájom, kde lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, avšak najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy. Taktiež túto finančnú zábezpeku môže nájomca uhradiť do pokladne mesta, tiež najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy.

4/ Platby za nájomné a zálohové platby uvedené v predpise mesačných zálohových platieb je nájomca povinný platiť na účet prenajímateľa na č. účtu SK42 0200 0000 0023 9974 1458, VS 295436 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, ak nájomca neplatí nájomné a služby spojené s užívaním bytu riadne a včas je povinný zaplatiť poplatok z omeškania v zmysle Obč. zákonníka vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5/ 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 sa nájomca zaväzuje uhradiť do 60 dní po doručení vyúčtovania médií, preplatok bude nájomcovi vrátený do 60 dní po vykonanom vyúčtovaní.

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.

## V.

### 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 najneskoršie v termíne do 15 dní odo dňa uzatvorenia poistnej zmluvy.

7/ Nájomca je povinný :

- a) pri ukončení nájmu uviesť byt 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,
- 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 nájomnej 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 vyst'ahovaný spolu s členmi domácnosti po skončení nájmu. Nájomca je povinný túto notársku zápisnicu predložiť prenajímateľovi najneskôr do 31.10.2011. V prípade, ak tak nájomca neurobí, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166 €. Tým sa nájomca nezaväzuje 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 vrtáť diery do obkladačiek v kúpeľni a v kuchyni, alebo akýmkoľvek iným spôsobom byt znehodnocovať (napr. lepením nálepiek na obklady, dvere, vrtáť diery do plastových okien a iné)

## VI.

### Zánik nájmu bytu

- 1/ Nájom NB zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
- 2/ Ak bol nájom NB dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 Obč. zákonníka neplatí pre zánik nájmu NB.
- 3/ Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom NB uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená nájomcovi výpoveď. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu NB 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 užívanie NB a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.
- 5/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom NB, ak :
- a) prenajímateľ potrebuje NB pre seba,
- b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý NB, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu NB najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním NB za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal NB alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s NB alebo domom naložiť tak, že NB nemožno užívať, alebo ak NB alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byť alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

e) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania NB osobitného určenia alebo predpoklady užívania NB vyplývajúce z osobitného určenia domu,

f) nájomca využíva NB bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

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

7/ Výpoveď z dôvodov uvedených v čl. V. ods. 5 písm. d) a e) tejto nájomnej 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 alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu NB zanikol.

9/ Pre účely zániku nájmu sú zmluvné strany povinné v nájomnej zmluve sa výslovne dohodnúť, že pre doručovanie v rámci nájomnej zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručeníú, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa trvalého pobytu, uvedená zmluvnými stranami v záhlaví nájomnej zmluvy.

10/ Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na príslušnom súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede v súlade s § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu NB.

## VII.

### 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/ Nájomca v súlade s § 11 zákona č. 122/2013 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.

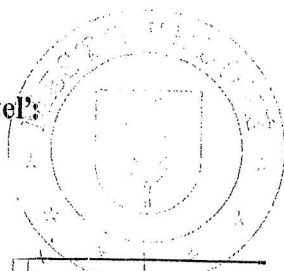
4/ Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z toho dve obdrží prenajímateľ, jednu nájomca a jednu ručiteľ.

5/ Zmluvné strany súhlasia s uverejnením textu zmluvy v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov na webovej stránke mesta.

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.

Vrbové, dňa: 9.12.2016

Prenajíateľ:



\_\_\_\_\_  
Dott. Mgr. Ema Maggiová  
primátorka mesta

Nájomca (ovia):

\_\_\_\_\_  
Andrej Košinár

\_\_\_\_\_  
Mária Košinárová  
nájomcovia



Evidenčný list  
k bytu č. 36 v bytovom dome J.Zigmundíka 295/4  
Vrbové

Nájomca(ovia):

manželia

1/ Andrej Košinár, nar. ....

2/Mária Košinárová, 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
Barbora Košinárová		Dcéra
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

Vrbové, dňa: 9.12.2016 .....



\_\_\_\_\_  
Dott. Mgr. Ema Maggiová  
primátorka mesta

\_\_\_\_\_  
Andrej Košinár

\_\_\_\_\_  
Mária Košinárová  
Nájomca: (ovia)