



Zmluva o nájme bytu

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade s § 13 zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a v zmysle **všeobecne záväzného nariadenia mesta Vrbové č. 6/2015 v znení neskorších predpisov**

PRENAJÍMATEL: **MESTO VRBOVÉ**
 sídlo: Ul. gen. M. R. Štefánika č. 15/4, 922 03 Vrbové
 štatutárny orgán: Dott. Mgr. Ema Maggiová, primátorka
 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: **Ján Žažo, nar.:**
 r.č. : :
 trvalý pobyt: Nám. Jozefa Emanuela 308/22, 922 03 Vrbové

za nasledovných podmienok:

I.

Úvodné ustanovenie

V súlade so zákonom č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení neskorších predpisov a na základe rozhodnutia mesta Vrbové č. 2614/293/2011- UVVS o priznaní nároku na bytovú náhradu podľa zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, vznikla mestu Vrbové povinnosť poskytnúť nájomcom bytovú náhradu.

II.

Predmet nájmu a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi 1-izbový byt podľa vnútornej evidencie mesta, ide o byt č. 1-A, na 2. nadzemnom podlaží v bytovom dome s.č. 12, orientačné č. 20, na Nám. sv. Cyrila a Metoda vo Vrbovom. Byt má výmeru 33,32 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;
 - predpis mesačných záloh;
 - protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

3. Prenajíateľ odovzdáva nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva do užívania v schopnom stave a s jeho nasledovným vybavením: kuchynská linka s elektrickým sporákom a odsávačom pár, kuchynský drez s výtokom teplej a studenej vody, plastové okná, WC misa so splachovačom, umývadlo, vaňa, keramické obklady a dlažby, podlahy, vchodové dvere, zvonček, vodovodné batérie, radiátory ústredného kúrenia. Povrchová úprava stien vnútorných konštrukcií v priestore na osobnú hygienu a v priestore na varenie je z keramických obkladov, v ostatných priestoroch príslušenstva bytu a v obytnej miestnosti sú hladké omietky s konečnou povrchovou úpravou.

4. O odovzdaní a prevzatí bytu prenajíateľ vyhotovil a spísal s nájomcom protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý obsahuje aj odpísané stavy meračov elektriny, plynu, studenej vody a teplej úžitkovej vody.

5. Výšku platieb za nájom a za služby spojené s užívaním bytu schválilo Mestské zastupiteľstvo na svojom rokovaní dňa 20.12.2016 uznesením č. 215/XII/2016.

6. Rozsah práva užívať prenajatý byt je daný príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy mu prenajíateľ umožnil prehliadku bytovej náhrady a k tejto prehliadke aj došlo.

III.

Doba platnosti nájmu a zánik nájmu bytu

1. Byt uvedený v čl. I. tejto zmluvy sa prenajíma od 1. januára 2017 na dobu neurčitú, v súlade so zákonom č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Nájomca má predkupné právo na predmetný byt v zmysle § 16 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

2. Nájom dojednaný na základe tejto zmluvy zaniká:

a/ písomnou dohodou zmluvných strán

b/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany,

c/ nadobudnutím vlastníckeho práva nájomcu k prenajatému bytu.

3. Prenajíateľ môže vypovedať túto zmluvu v súlade s Občianskym zákonníkom a to z nasledovných dôvodov:

a/ nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú 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 prenajíateľa,

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 vykonávaní ktorých nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

d/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajíateľa na iné účely ako na bývanie.

4. Ak bola daná výpoveď, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená. Prenajíateľ doručuje výpoveď zo zmluvy zásielkou doporučené s návratkou. Ak nebol adresát zastihnutý,

hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospeljej osobe bývajúcej v tom istom byte. Ak nemožno ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte alebo na podateľni mestského úradu a adresát sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom, keď bola prenajímateľovi vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

5. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, s ktorými sa byt uvedie do takého stavu, v akom ho nájomca prevzal.

6. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa tak, ako je to uvedené v čl. V. ods. 4 tejto zmluvy. Prenajímateľ neuhradí ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

IV.

Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje dňom uzavretia nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu na účet prenajímateľa. Nájomné za užívanie bytu je stanovené na základe rozhodnutia prenajímateľa v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR o regulácii cien nájmu nasledovne :

za užívanie bytu nájomné vo výške	51,97 €
-----------------------------------	---------

2. Mesačné preddavky na úhradu za služby spojené s užívaním bytu sú vyčíslené v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý nájomca prevezme pri uzatvorení nájomnej zmluvy a ktorý tvorí jej prílohu.

3. 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 12201 a to do 25-teho dňa predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájom platí, pričom nájomca uvedie ako **variabilný symbol** súpisné a orientačné 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.

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

5. 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.

6. Ak sa zmenia cenové predpisy alebo prenajímateľ rozhodne o zmene stanovenej výšky nájomného, alebo sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci:

a/ z počtu bývajúcich osôb,

b/ zo zmien právnych alebo cenových predpisov,

c/ zo zmien z rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu.

Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne bez zbytočného odkladu.

7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v čl. IV. bod 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

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. 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;
- počas nájomného vzťahu neprehlásiť dodávku elektrickej energie na iného dodávateľa. V prípade ak túto povinnosť poruší zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 67 € do 10 dní po zistení skutočnosti;
- poplatok za zavedenie elektromeru sa nájomcovi zohľadní v záverečnom vyúčtovaní vo výške 100% zavádzacieho poplatku pri skončení nájomného vzťahu v záverečnom vyúčtovaní.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt uvedený v čl. II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Prenajímateľ vytvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

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 nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Vybavenie bytu je nájomca oprávnený meniť na vlastné náklady na základe predchádzajúceho písomného oznámenia prenajímateľovi.

5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu 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.

6. Nájomca je povinný:

- a) užívať byt len za účelom bývania, spoločné priestory a zariadenia domu a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a pri ukončení nájmu viesť byt do pôvodného stavu – napríklad: ak prevzal NB novo vymalovaný, má povinnosť NB vrátiť taktiež vymalovaný, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade ak NB neuvedie nájomca do pôvodného stavu, dá ho prenajímateľ na náklady nájomcu do pôvodného stavu a ďalej je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške jednemesačného nájomného.
- b) k termínu ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho podľa technického passportu pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody,
- c) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
- d) 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, ako aj za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok počas platnosti zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie náhradného nájomného bytu, v zmysle ktorej bol tento byt obstaraný, pracovníkmi ministerstva a Okresného úradu v Trnave,
- e) 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 o neho ich náhradu,
- f) 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 písomnom vyzvaní,
- g) pred uzatvorením 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,
- h) 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,
- ch) rešpektovať všetky povinnosti dané všeobecne záväznými nariadeniami mesta Vrbové,
- i) povinnosť nájomcu k termínu ukončenia nájmu, NB uvoľniť a odovzdať ho podľa technického passportu, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody,
- j) 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.

- k) prihlásiť na trvalý pobyt všetky osoby uvedené na evidenčnom liste, žijúce s ním v spoločnej domácnosti.

7. V bytovom dome je zakázané:

- a) vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nesmie vrtať diery do obkladačiek v kúpeľni a v kuchyni, alebo akýmkoľvek iným spôsobom byt znehodnocovať (napr. lepením nálepiek na steny, obklady a dvere, vrtať diery do plastových okien a iné),
- b) umiestniť a pripevniť na strechu, na obvodový múr alebo okno teristickú ani parabolickú anténu, prípadne iné zariadenie alebo šnúry na sušenie bielizne,
- c) vykonávať v byte podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa bytu,
- d) 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/.

8. Nájomca nesmie:

- a) bez súhlasu prenajímateľa chovať v prenajatom NB zvieratá (napr. pes, mačka a iné), o povolenie nájomca musí požiadať písomnou formou. Mesto svoje stanovisko zašle žiadateľovi až po písomnom súhlase 3/5 väčšiny nájomníkov v bytovom nájomnom dome. Uvedený písomný súhlas od ostatných nájomníkov si zabezpečí nájomca sám.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne v deň nasledujúci po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená v súlade s §47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

2. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.

3. Pokiaľ táto zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

4. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z toho dva sú pre prenajímateľa, jeden pre nájomcu a jeden rovnopis pre Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu bez výhrad podpisujú.

6. V súlade s § 11 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, nájomca súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom v rozsahu v akom sú uvedené v tejto zmluve, za účelom ich spracovania v informačných systémoch prenajímateľa. Nájomca udeľuje súhlas dobrovoľne, na dobu neurčitú. Po skončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže súhlas kedykoľvek odvolať písomným oznámením prenajímateľovi.

7. Nájomca súhlasí v prípade nedoplatku, aby jeho meno, priezvisko a výška nedoplatku bola zverejnená oznámením v spoločných priestoroch bytového domu a na MsZ.

Vo Vrbovom, dňa 28. 12. 2016

.....
Dott. Mgr. Ema Maggiová
primátorka mesta



.....
Ján Žažo

Evidenčný list
k bytu č. 1 - A v bytovom dome na Nám. sv. Cyrila
a Metoda vo Vrbovom


Nájomca(ovia):


Ján Žažo, 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
Holánová Dagmar		dcéra
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

Vrbové, dňa: 28. 12. 2016


Dott. Mgr. Ema Maggiová
primátorka mesta


Ján Žažo
Nájomca: (ovia)