

Nájomná zmluva

č. 1/2012/6-1726

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/ Michal Nizner,
trvale bytom: 6. apríla 366/2, 922 03 Vrbové
a manželka
2/ Jana Niznerová
trvale bytom 6. apríla 366/2, 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, ktoré si mesto na výstavbu tohto bytového domu zobralo.

I.

Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za nájomné 1-izbový byt (podľa vnútornej evidencie prenajímateľa) č.6, na prízemí v bytovom dome s.č. 1726, orientačné číslo 11, Hrabinská ul., vo Vrbovom. Byt má výmeru 35,40 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. O odovzdaní bytu bude urobený zápis o odovzdaní a prevzatí bytu.

II.

Doba nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 11.1.2012 do 31.12.2015.

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/ 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, 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 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 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 **29.2.2012**. V prípade, že tak nájomca neurobí, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166 €. Tým sa nájomca zbavuje 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 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/ 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	65,49 €
-----------------------------------	----------------

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

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 17266**, 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 nájomca zaväzuje uhradiť do 60 dní po doručení vyúčtovania médií za predpokladu, že pravidelne mesačne platil nájomné a mesačné zálohové platby za médiá. Ak túto povinnosť nedodrжал, je povinný nedoplatok zaplatiť 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, 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/ 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 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 nájomca sa zaväzuje 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

- 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/ Nájomca súhlasí v prípade nedoplatku, aby jeho meno, priezvisko a výška nedoplatku bola zverejnená v miestnych novinách, oznámením v spoločných priestoroch bytového domu a na zasadnutí mestského zastupiteľstva.

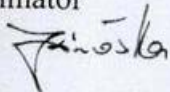
4/ Nájomca v súlade s § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. súhlasí, aby jeho osobné údaje boli použité a spracované v rozsahu potreby uzatvorenia nájomnej zmluvy, nájomného vzťahu, s tým súvisiacich skutočností a podľa potreby vedené v informačných systémoch dotýkajúcich sa právnych subjektov.

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: 10.1.2012

Prenajímateľ:

Ing. Ján Jánoška
primátor



Nájomca:

Michal Nizner

a

Jana Niznerová

Evidenčný list

k bytu č. 6, na prízemí v bytovom dome s.č. 1726, orientačné číslo 11,
Hrabinská ul. vo Vrbovom.

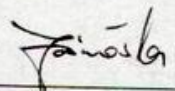
Nájomca:

Michal Nizner
a Jana Niznerová


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

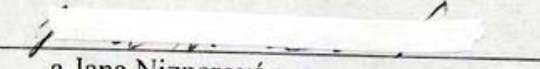
Údaje o osobách v byte (okrem nájomcu)		
Meno a priezvisko	dátum narodenia	príbuzenský pomer

Vo Vrbovom, dňa: 10.1.2012


Za prenajímateľa:
Ing. Ján Jánoška
primátor mesta




Nájomca: (ovia)
Michal Nizner


a Jana Niznerová

Zápisnica


o odovzdaní a prevzatí bytu č. 6, 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: 10.1.2012



Nájomcovia:
Michal Nizner



a Jana Niznerová