

Zmluva o nájme bytu č. 8/2012/4-3/2
uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. Obč. zákonníka
(ďalej len zmluva)

PRENAJÍMATEĽ: MESTO VRBOVÉ
sídlo: M. R. Štefánika 15/4, 922 03 Vrbové
štatutárny orgán: Ing. Ján Jánoška – primátor mesta
IČO:00313190
DIČ: 2020531040
bankové spojenie: VÚB, a. s.,
č. účtu: 2399741458/0200
(ďalej len prenajímateľ)
a

NÁJOMCA: 1/ Karol Matejka

I.

Predmet nájmu

1/Prenajímateľ je vlastníkom domu s.č. 3/2 vo Vrbovom, ktorý je zapísaný na Katastrálnom úrade Trnava, Správe katastra v Piešťanoch na LV č. 1900.

2/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za nájomné – byt II. kategórie a to miestnosť o výmere 12,60 m², spoločné priestory v byte sú o výmere 26,4 m², z čoho na jednu izbu v byte pripadá 8,8 m². Byt má celkovú výmeru 70,03 m² - nachádza sa v pravom trakte na prízemí domu na Ul. Cyrila a Metoda 3/2, vo Vrbovom, postavenom na pozemku označenom p.č. 480.

Predmet nájmu je označený ako byt č. 4 podľa vnútornej evidencie mesta.

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. Nájomca je uzrozumený a s tým súhlasí, že v predmetnom byte bude užívať výlučne sám jednu miestnosť opísanú v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy. Ostatné priestory a príslušenstvo bude užívať s ostatnými nájomcami, ktorým budú v byte pridelené ďalšie miestnosti na bývanie. V predmetnom byte bude s ostatnými nájomcami spoločne užívať základné zariadenie, príslušenstvo, ostatné priestory ako kúpeľňu, chodbu, kuchyňu, WC.

4/ Nájomca sa oboznámil so stavom bytu pred podpísaním tejto zmluvy. Byt je spôsobilý na riadne užívanie.

II.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu od 6.2.2012 do 30.6. 2012.

III.

Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a ich splatnosť

1/ Nájomca je povinný mesačne platiť prenajímateľovi :

- nájomné vo výške 26,99 €

- zálohové platby mesačne za služby spojené s užívaním bytu. Tieto bude nájomca platiť podľa aktuálneho predpisu mesačných zálohových platieb.

2/ Platby za nájomné a zálohové platby uvedené v predpise mesačných zálohových platieb je nájomca povinný platiť na účet prenajímateľa - Mesta Vrbové a to č.ú. 2399741458/0200, 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.

3/ Zálohové platby môžu byť prenajímateľom jednostranne upravené, pokiaľ by boli nízke v závislosti od vyúčtovania alebo nárastu cien energií – médií, 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. Oznámenie o zvýšení zálohových platieb musí byť vopred oznámené nájomcovi, písomné a doručené na adresu uvedenú v zmluve, alebo na poslednú oznámenú adresu. Za doručené sa bude považovať aj v prípade ak nájomca odmietne prevziať zásielku, alebo neprevezme z akéhokoľvek dôvodu .

4/ Ročné vyúčtovanie sa prenajímateľ zaväzuje uskutočniť do 31.5. príslušného roka, ak bude mať za uvedené obdobie všetky faktúry od dodávateľov médií.

Nedoplatok vzniknutý v rámci vyúčtovania sa nájomca zaväzuje uhradiť do 60 pracovných dní po doručení vyúčtovania, ale to za podmienky, že nájomca pravidelne mesačne uskutočňoval úhrady za užívanie bytu. V opačnom prípade je nedoplatok povinný uhradiť do 10 dní od doručenia vyúčtovania. Preplatok bude nájomcovi vrátený do 60 pracovných dní po vykonanom zúčtovaní, za podmienky, že v nasledujúcom roku po vyúčtovaní nemá nájomca nedoplatok za užívanie bytu. Ak bude mať nájomca za nasledujúce obdobie nedoplatok, preplatok bude započítaný s nedoplatkom v nasledujúcom období.

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

Rozúčtovanie médií sa bude robiť nasledovne:

-keďže byt je spoločný pre viac nájomcov, voda v byte sa bude rozrátať podľa podružných meračov vody a zároveň na počet osôb žijúcich v byte rovnakým dielom.

-elektrina v byte bude rozrátaná podľa dodávateľských faktúr ZSE Energie, a.s. na počet osôb žijúcich v byte.

-teplo na vykurovanie bude rozrátané na m² .

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu uvedený v čl. I. len spôsobom dohodnutým v tejto zmluve. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu uvedeného v čl. I. 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/ Nájomca je povinný :

- -pri ukončení nájmu viesť 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 pôvodný nájomca do slušného stavu, dá ho prenajímateľ na náklady nájomcu vymaľovať s tým, že nájomca sa zaväzuje tieto náklady nahradiť,
- k termínu ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho, pričom nájomca, resp. ručiteľ nesie zodpovednosť za spôsobené škody,
- 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,
- pri uzatváraní 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,
- dodržiavať „Domový poriadok“ a povinnosť nájomcu upratovať spoločné priestory podľa rozpisu služieb a odhadzovať sneh z prístupovej komunikácie vedúcej do budovy. Zároveň sa zaväzujú 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,
- 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.

6/ V bytovom dome je zakázané:

- vykonávať v byte podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa bytu,
- 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 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 jedného z nájomníkov/. Ak sa tak nestane prenajímateľ pri kontrole zvýši zálohové platby odo dňa zistenia o náklady na tieto osoby.

V.

Skončenie nájmu

1/ Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

2/ Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 Obč.zák. neplatí pre zánik nájmu bytu.

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. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu 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 plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

5/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak

- a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba,
- b) 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,
- c) 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,
- d) 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,
- e) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
- f) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

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

7/ Výpoveď z dôvodov uvedených v odseku 5/ písm., d) a e) tejto 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 a úhrady spojené s užívaním bytu, alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.

9/ Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

VI.
Závěrečné ustanovenia

1/ 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.

2/ Zmluva o nájme bytu bola spísaná a uzavretá na základe slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle prenajímateľa a nájomcu, ktorí ju po prečítaní a schválení na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

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/ Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach. Dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.

Vo Vrbovom, dňa: 6.2.2012

Prenajímateľ:



Ing. Ján Jánoška
primátor



Nájomca:



Karol Matejka
nájomca

