

Nájomná zmluva

č. 39/2012/15-1726

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/ Peter Vlado, nar:

r.č.:

trvale bytom: Ul. Hrabinská 1726/11, 922 03 Vrbové

a

2/ Michaela Vladová, rod. nar:

r.č.:

trvale bytom: Ul. Hrabinská 1726/13, 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 dvojizbový byt (podľa vnútornej evidencie prenajímateľa - č.15), na prvom poschodí v bytovom dome s.č. 1726, orientačné číslo 11, Hrabinská ul., vo Vrbovom. Byt má výmeru 48,12 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 nájomcovia ho do nájmu preberajú. Nájomcovia sú so stavom bytu uzrozmeneň.

II.

Doba nájmu

- 1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.10.2012 do 30.9.2015.
- 2/ Po skončení doby nájmu, majú nájomcovia právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu ak nájomcovia dodržali podmienky tejto zmluvy, dodržiavali všeobecne záväzné nariadenia mesta Vrbové a zároveň splňajú 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 uhrádzajú nájomcovia.
- 2/ Nájomcovia bytu a osoby, ktoré s nájomcami 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 nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť na svoje náklady sám po predchádzajúcom upozornení nájomcov a požadovať ich náhradu,
 - d) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili v dome, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a nájomcovia sú povinní 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 vymalovaný má povinnosť byt vrátiť vymalovaný ak sa nedohodnú zmluvné strany inak. V prípade ak byt neuvedú nájomcovia do slušného stavu, dá ho prenajímateľ na náklady nájomcov vymalovať s tým, že nájomcovia sa zaväzujú 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 sú nájomcovia povinní 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 nájomcov. V notárskej zápisnici nájomníci určia miesto, na ktoré budú vyst'ahovaný po skončení nájmu. Nájomcovia sú povinní túto notársku zápisnicu predložiť prenajímateľovi najneskôr do **30.11.2012**. V prípade, že tak nájomcovia neurobia, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166 €. Tým sa nájomcovia nezbavujú 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 sú nájomcovia túto skutočnosť 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 neurobia, urobí to prenajímateľ na náklady nájomcov, ktoré sa nájomcovia zaväzujú 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 majú možnosť nájomcovia 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. Nájomcovia sa zaväzujú 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 mesačne platiť:

za užívanie bytu nájomné vo výške	85,77 €
-----------------------------------	---------

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

2/ Nájomcovia sú povinní platiť mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu. Tieto budú nájomcovia platiť podľa aktuálneho predpisu mesačných zálohových platieb, ktoré im 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 sú nájomcovia povinní 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 172615**, 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 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 zúčtovacom 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 spôsobili 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 porušia zaväzujú sa nájomcovia 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 nájomcom doručená výpoveď.

4/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak

- a) nájomcovia alebo ten, kto je členom ich 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 porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatili 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.

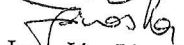
VI.

Záverečné ustanovenia

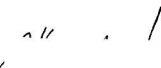
- 1/ Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 2/ Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
- 3/ Nájomcovia súhlasia v prípade nedoplatku, 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 ich 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: 26.9......2012

Prenajímateľ:


Ing. Ján Jánoška
primátor



Nájomca: 

Peter Vlado a Michaela Vladová

TECHNICKÝ PASPORT BYTU

Číslo bytu: 15

Poloha bytu: II. NP V PRAVO

PLOCHY BYTU	VÝMERA		DRUH PODLAHY
	množ.	jed.	
Predsieň	5,00	m ²	PVC
Kuchyňa	8,85	m ²	PVC
Obývačka + kuch.kút.	-	m ²	-
Obývačka	18,78	m ²	PVC
Spáľňa	11,55	m ²	PVC
Kúpeľňa	3,06	m ²	DLAŽBA
WC	0,96	m ²	DLAŽBA
Kúpeľňa + WC	-	m ²	-
Plocha spolu	48,12	m ²	-

VYBAVENIE		
	Množstvo	Jednotka
Kuchyňská linka s antikor. drezom s odkvapk. plochou	1,5	bm
Kuchyňský sporák plynový MORA 1411	1	ks
Digestor FABER	1	ks
Vaňa oceľová smaltovaná biela	1	ks
Sprchovacia batéria	1	ks
Umývadlo diturvinové	-	ks
WC kombi	1	ks
Batérie stojankové pákové drez + umývadlo	1	ks
Batérie zo steny	2	ks
Vývod na práčku + odtok	1	ks
Elektronický vrátnik vchodových dverí	1+1	ks
Zásuvka - prívod na TKR	1	ks
Zásuvka - prívod na telefón vonkajšej linky	1	ks
Vchodové dvere protipožiarme do bytu	1	ks
Vnútoré dvere drevené typové biele	1	ks
Okno plastové	5	ks
Ventilátor vo WC a kúpeľni	3	ks
Radiátor Korado	2	ks
Balkón 5 m ²	3	ks
Balkónové dvere plastové	-	ks
	-	ks

MERAČE 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. 15, na prvom poschodí v bytovom dome s.č. 1726, orientačné
číslo 11, Hrabinská ul. vo Vrbovom.

Nájomca:

Peter Vlado, nar.

Michaela Vladová, 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
Dávid Vlado		Syn
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

Vo Vrbovom, dňa: 26.9......2012

Jánoška

Za prenajímateľa:

Ing. Ján Jánoška
primátor mesta



Peter Vlado

Nájomca: (ovia)

Peter Vlado a Michaela Vladová