

Nájomná zmluva č. 38/2013/19-3/2
(ďalej len zmluva)

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:

Jaroslav Janiska
nar.: _____
r.č.: _____
trvale bytom:)

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 22,80 m², spoločné priestory v byte sú o výmere 31,85 m², z čoho na jednu izbu v byte pripadá 10,61 m². Byt má celkovú výmeru 91,34 m²

Byt sa nachádza v dome na Ul. Cyrila a Metoda 3/2, vo Vrbovom, na prízemí v pravo, postavenom na pozemku označenom p.č. 480.
Predmet nájmu bude označený ako byt č.19 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.

4/ Nájomca sa oboznámil so stavom bytu pred podpísaním tejto zmluvy. Byt je spôsobilý na riadne užívanie. Nájomca uvedený byt užíval aj v predchádzajúcom období, preto mu je stav bytu známy. Prenajímateľ urobil obhliadku stavu užívaného bytu, o čom urobil záznam.

II.

Doba nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu od 1.10. 2013 do 31.10. 2013.

2/ Nájomný vzťah vzniká dňom 1.10. 2013

3/ Nájomný vzťah končí dňom 31.10. 2013

4/ Nájomná zmluva sa môže predĺžiť, ak počas predchádzajúcej doby nájmu nájomca neporušil ani v jednom prípade ustanovenia tejto nájomnej zmluvy.

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 36,15 €
- zálohové platby mesačne za služby spojené s užívaním bytu. Tieto bude nájomca platiť podľa aktuálneho predpisu mesačných zálohových platieb.

3/ 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, t.j. 3219.

4/ 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.

5/ 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 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 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 z nasledujúceho obdobia.

6/ 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:

Nájomca sa zaväzuje:

- a) platiť spotrebu el. energie prenajímateľovi, ktorá sa rozpočítava na počet osôb žijúcich v byte,
- b) rozúčtovanie studenej a teplej vody platiť podľa podružných meračov vody z ktorých sa následne voda rozpočíta na počet osôb v byte,
- c) znášať náklady spojené so znovu zapojením a sprevádzkovaním merača na elektrickú energiu dodávanú do bytu ak ich spôsobil ako neplatič,
- d) počas nájomného vzťahu média neodhlásiť. Prevod médií sa zaväzuje uskutočniť 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.
- e) Platiť za teplo na vykurovanie podľa rozrátania na m², s čím nájomca súhlasí a nežiada teplo rozrátavať podľa meračov tepla.

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 uvedený v čl.I. tejto zmluvy alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe (právnickej alebo fyzickej).

2/ Zmeny a technické zhodnotenie /rekonštrukciu/ môže nájomník 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 nájomník 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 nájomník za škodu tým spôsobenú. Nájomník 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 zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomník za škodu tým spôsobenú. Nájomník je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.

5/ Nájomca je povinný :

-pri ukončení nájmu uviesť byt do pôvodného stavu – napr.: ak prevzali byt novo vymalovaný majú povinnosť byt vrátiť vymalovaný ak sa nedohodnú zmluvné strany inak. V prípade ak byt neuvedie nájomca do slušného stavu, dá ho prenajímateľ na náklady nájomcu vymalovať s tým, že nájomník sa zaväzuje tieto náklady nahradiť,

- k termínu ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho, pričom nájomník 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 vodomera 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 nájomník túto skutočnosť oznámiť najneskôr do 30 dní od jej vzniku a tiež aj osoby, ktoré sa v byte zdržiavajú,
- dodržiavať „Domový poriadok“ a povinnosť nájomcu udržiavať poriadok v spoločnom dvore a odhadzovať sneh z prístupovej komunikácie vedúcej do budovy a bytu. 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,
- 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 5 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 nájomníkom 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 nájomcom písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. 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 nájomcovia nezaplatili nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukážu, že ku dňu doručenia výpovede boli v hmotnej núdzi, z objektívnych dôvodov sa výpovedná lehota predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov (§ 710/4 Obč. zák.).

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.

10 / 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.

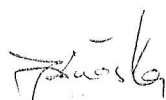
VI. Záverečné ustanovenia

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.

Vo Vrbovom, dňa: 26.9.2013

Prenajímateľ:



Ing. Ján Jánoška
primátor



Nájomca:

Jaroslav Janiska
nájomca

Evidenčný list k bytu č. 19

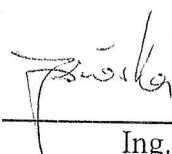
Nájomca:

Jaroslav Janiska, nar. ?

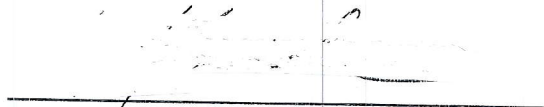
Čestne prehlasujem, že v byte so mnou budú bývať tieto osoby:

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

Vo Vrbovom, dňa: 26.9. 2013



Ing. Ján Jánoška
primátor mesta



Jaroslav Janiska
nájomca

Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu č. 19

Nájomca týmto potvrdzuje, že prebral byt č.19:

- a) bez závad
- b) s týmito závadami:

Vo Vrbovom, dňa:

Nájomca
Jaroslav Janiska