

Nájomná zmluva

č. 43/2013/13-295/4

PRENAJÍMATEL:

MESTO VRBOVÉ

sídlo: M. R. Štefánika 15/4, 922 03 Vrbové
štatutárny orgán: Ing. Ján Jánoška, primátor
IČO: 0313190

DIČ: 2020531040

bankové spojenie: VÚB, a. s.,

č. účtu: 2399741458/0200

(ďalej len prenájomca)

a

NÁJOMCA:

1/ Marek Urbanec, nar:

r.č.:

trvale bytom: Vrbové,

a

2/ Juraj Urbanec, nar.

r.č.:

trvale bytom: Vrbové,

I.

Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za nájomné 2-izbový byt č.13, na prízemí v bytovom dome s.č. 295, orientačné č.4 vo Vrbovom. Byt má výmeru 28,39 m². Bytový dom je postavený na pozemku označenom p.č. 2585 na Ul. J. Zigmundíka v kat. úz. Vrbové. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu s.č. 295, ktorý je zapísaný na Katastrálnom úrade Trnava, Správe katastra v Piešťanoch na LV č. 1900.

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. Nájomca potvrdzuje, že stav bytu súhlasí so stavom opísanom v zápisnici o obhliadke bytu.

II.

Doba nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.11.2013 do 31.10.2016.

2/ Po skončení doby nájmu, má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu ak 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,
 - i) nájomné za byt, služby spojené s užívaním bytu uhradiť vopred vždy do 25-teho dňa predchádzajúceho 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 31.12.2013. V prípade, že tak nájomca neurobí, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166 €. Tým sa nájomca nezbavuje 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 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,

n/ nájomca sa zaväzuje uhradiť jednorazový poplatok za pripojenie sa na elektrickú sieť ešte pred podpísaním tejto zmluvy. Uvedenú skutočnosť musí preukázať dokladom. Poplatok za zavedenie elektromeru sa nájomcovi zohľadní v záverečnom vyúčtovaní v nadchádzajúcom roku po roku v ktorom došlo k ukončeniu nájmu vo výške 100% zavádzacieho poplatku.

o/ nájomca je povinný poistiť zodpovednosť za škodu, do 30 dní odo dňa začatia doby nájmu, pričom sa zaväzuje prenajímateľovi poistnú zmluvu predložiť najneskoršie v termíne do 15 dní odo dňa uzatvorenia poistnej zmluvy.

4/ Nájomca nesmie:

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 byť znehodnocovať (napr. lepením nálepiek na steny, obklady a dvere, vrtať diery do plastových okien a iné),

b) 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,

c) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako 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,

d) realizovať výmeny bytov,

e) dať do podnájmu inému,

f) v byte vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa,

g) 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).

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	70,04 €
-----------------------------------	---------

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 295413**, 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 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, preplatok bude nájomcovi vrátený do 60 dní po vykonanom vyúčtovaní. V prípade ak bude mať nájomca nedoplatok z bežného roka nasledujúceho po zúčtovacom roku, je prenajímateľ oprávnený urobiť jednostranné započítanie s preplatom z predchádzajúceho roka.

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/ 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 média neodhlásiť a 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.

V.

Zánik nájmu bytu

1/ Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami alebo písomnou výpoveďou.

2/ Nájom sa tiež ukončí 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 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.

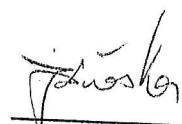
VI.

Záverečné ustanovenia

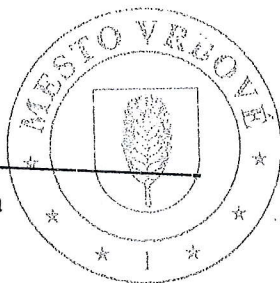
- 1/ Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 2/ Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
- 3/ Nájomca súhlasí v prípade nedoplatku, aby jeho meno, priezvisko a výška nedoplatku bola zverejnená v miestnych novinách, oznámením v spoločných priestoroch bytového domu a na zasadnutí mestského zastupiteľstva.
- 4/ 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.
- 5/ 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.

Vo Vrbovom dňa 29.10.2013


Prenajímateľ:



Ing. Ján Jánoška
Primátor



Nájomca:



Marek Urbanec a Juraj Urbanec
Nájomca

TECHNICKÝ PASPORT BYTU

Číslo bytu:....13.....

Poloha bytu: 1.N.P. vpravo

PLOCHY BYTU	VÝMERA		DRUH PODLAHY
	množ.	jed.	
Obytná kuchyňa	14,8	m ²	Plávajúca podlaha
Kúpeľňa+WC	3,61	m ²	Keramická dlažba
Izba	9,98	m ²	Plávajúca podlaha
Plocha spolu	28,39	m ²	

VYBAVENIE	Množstvo	Jednotka
Kuchynská linka s antikor. drezom a odkvapkávacou plochou	Horné skrinky 3,4 m Dolné skrinky 2,3 m	bm bm
Kuchynský sporák elektrický	1	ks
Digestor	1	ks
Sprchová kabína	1	ks
Sprchovacia batéria	1	ks
Umývadlo diturvinové	1	ks
WC kombi	1	ks
Batéria stojanková páková pre umývadlo v kúpeľni	1	ks
Batéria drezová v kuchyni + nerezový kuchynský drez s odkvapovou plochou	1 1	ks ks
Vývod na práčku+odtok v kúpeľni	1	súbor
Elektronický vrátnik vchod.dverí	1	ks
Zásuvka-prívod na TKR	1	ks
Zásuvka na telefón vonk. linky	1	ks
Vchod.dvere protipožiar. do bytu	1	ks
Interiérové dvere š. 0,8m	1	ks
š. 0,7m	1	ks
Okno plastové šírky 2, 06m, výška 1,43m	3	ks
Ventilátor v kúpeľni	1	ks
Radiátor ocel., panelový, dvojité	2	ks
Skrinka s el. ističmi	1	ks
Svietidlá stropné + nástenné	2+2	ks
El. vývod na interiérové osvetlenie v izbe	1	ks
Osvetlenie kuchynskej linky	1	ks

MERAČE ENERGIÍ	
Elektromer vo vstupnej hale na 1. N.P., ističe v byte	áno
Vodomer studenej vody na chodbe	áno
Vodomer teplej vody na chodbe	áno
SPOLOČNÉ ČASTI	Schodiskový priestor s podestou, chodby, kočíkareň, prístupová komunikácia+von.schody s výbavou: 1ks hlavné vchodové dvere, 3 ks radiátorov na chodbách, 1 ks radiátora v kočíkárni,3 ks hydrantových skriň s výbavou, 8 ks hasiacich prístrojov, 16 stropných a 12 nástenných svietidiel v chodbách a v kočíkárni, 1 ks sklopných schodov do povalového priestoru, dve zasklené steny na prízemí.
SPOLOČNÉ ZARIADENIA	Kotolňa, regulačná a meracia zostava plynu, vodomerná šachta s vodomernou zostavou, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, kanal. šachty, elektrická prípojka, elektrická rozvodná skriňa, elektromer pre spoločné priestory a elektromer pre kotolňu.
SPOLOČNÉ ZARIADENIA	Kotolňa, regulačná a meracia zostava plynu, vodomerná šachta s vodomernou zostavou, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, kanal. šachty, elektrická prípojka, elektrická rozvodná skriňa, elektromer pre spoločné priestory a elektromer pre kotolňu.

Evidenčný list k bytu č. 13

Nájomca:

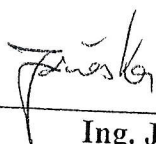
1/ Marek Urbanec, nar.

2/ Juraj Urbanec, 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

Vo Vrbovom, dňa 29.10.2013



Ing. Ján Jánoška
- primátor mesta



Nájomca: (ovia)
Marek Urbanec a Juraj Urbanec

**Zápisnica
o obhliadke bytu č. 13**

Nájomcovia týmto potvrdzujú, že prebrali byt č.13

a) bez závad

b) s týmito závadami:

Vo Vrbovom, dňa 29.10.2013

Nájomcovia:

Marek Urbanec a Juraj Urbanec