

Nájomná zmluva č. 4/2015/5-3/2
(ďalej len zmluva)

PRENAJÍMATEĽ: MESTO VRBOVÉ
sídlo: M. R. Štefánika 15/4, 922 03 Vrbové
štatutárny orgán: dott. Mgr. Ema Maggiová, primátorka
IČO: 00313190
DIČ: 2020531040
bankové spojenie: VÚB, a. s.,
č. účtu: 2399741458/0200
(ďalej len prenajímateľ)
a

NÁJOMCA: Ján Lago
nar.:
r.č.:
trvale bytom: Vrbové,

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 –byť II. kategórie a to miestnosť o výmere 21,56 m², spoločné priestory v byte sú o výmere 17,43 m², z čoho na jednu izbu v byte pripadá 5,81 m². Byť má celkovú výmeru 70,35 m²

Byť 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 je označený ako byť č.5 podľa vnútornej evidencie mesta.

3/ Prenajímateľ nájomcovi byť 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. Byť je spôsobilý na riadne užívanie. Nájomca uvedený byť 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 1.2.2015 do 30.4.2015.

2/ Nájomný vzťah vzniká dňom 1.2.2015.

3/ Nájomný vzťah končí dňom 30.4.2015.

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 32,40 €

- 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. 325.

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 písomne 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 potrebu 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 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 uviesť 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 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 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 nájmovej 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 odhádzať 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 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 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 lehotu, 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.

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.

Vo Vrbovom dňa 22. 3. 2015

Prenajímateľ:



Doťt. Mgr. Ema Maggiová
primátorka



Nájomca:

Ján Lago
nájomca

Evidenčný list k bytu č. 5

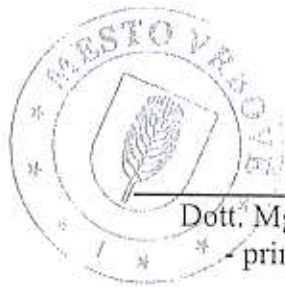
Nájomca:

Ján Lago, 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 28. 1. 2015



Dot. Mgr. Ema Maggiová
primátorka mesta

Nájomca: (ovia)
Ján Lago