

Nájomná zmluva

č. 3/2016/1726-18

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.,
IBAN: SK42 0200 0000 0023 9974 1458
č. účtu: 2399741458/0200
(ďalej len prenajímateľ)

NÁJOMCA: **a**
1/ Kristína Černáková, rod.
nar.:
r.č.:
trvale bytom: Vrbové,

Úvodné ustanovenie

- 1/ Mesto Vrbové je vlastníkom bytového domu ktorý stojí na pozemku p.č. 464/2 vo Vrbovom a ktorý je zapísaný na Okresný úrad Piešťany, odbor katastrálny na LV 1900.
- 2/ Mesto Vrbové prenajíma byty za účelom efektívneho nakladania s majetkom mesta, aby malo finančné prostriedky z nájmu na splácanie úveru, ktoré si mesto na výstavbu tohto bytového domu zobralo.

I.

Predmet nájmu

- 1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za nájomné jednoizbový byt č. 18 (podľa vnútornej evidencie prenajímateľa), na prvom poschodí v bytovom dome na Hrabinskej ulici, s.č. 1726, orientačné č.11 vo Vrbovom. Byt má výmeru 35,40 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,
 - dohoda o ručení,
- 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.

II.

Doba nájmu

- 1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.2.2016 do 31.1.2019.

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 č. 8/2015 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 si bude uhrádzať nájomca sám.

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 len za účelom bývania, spoločné priestory a zariadenia domu 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 o neho 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 písomnom vyzvaní,

e) záväzok nájomcu a osôb, ktoré sa v NB zdržiavajú dodržiavať „Domový poriadok“ a povinnosť nájomcu upratovať spoločné priestory podľa rozpisu služieb, odhadzovať sneh z prístupovej cesty vedúcej do budovy a zo schodov,

f) rešpektovať všetky povinnosti dané všeobecne záväznými nariadeniami mesta Vrbové,

g) záväzok nájomcu uviesť NB do pôvodného stavu, t.j. napríklad:

ak prevzal NB novo vymaľovaný, má povinnosť NB vrátiť taktiež vymaľovaný, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade ak NB neuvedie nájomca do pôvodného stavu, dá ho prenajímateľ na náklady nájomcu do pôvodného stavu a ďalej je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške jednemesačného nájomného.

h) povinnosť nájomcu k termínu ukončenia nájmu, NB uvoľniť a odovzdať ho podľa technického passportu, pričom nájomca, resp. ručiteľ nesie zodpovednosť za spôsobené škody,

ch) povinnosť nájomcu umožniť vstup prenajímateľovi do NB za účelom kontroly NB, kontroly NB, vykonania opráv a údržby bytu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru na nevyhnutný čas a po predchádzajúcom oznámení,

i) povinnosť nájomcu pri uzatváraní nájmovej zmluvy oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v NB bývať. Títo budú uvedení v evidenčnom liste. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v NB nájomca túto skutočnosť oznámi najneskôr do 30 dní od jej vzniku,

j) povinnosť nájomcu znášať náklady spojené so znovu zapojením a s prevádzkovaním meračov na elektrickú energiu dodávanú do NB ak ich spôsobil ako neplatič a tieto boli odpojené,

k) záväzok nájomcu pri ukončení nájomného vzťahu urobiť prevod médií v súčinnosti s prenajímateľom na nich alebo na nového nájomcu. V prípade ak nájomca túto povinnosť poruší je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100 € do 5 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu,

4/ Nájomca prejavuje súhlas s rozpočítavaním tepla na podlahovú plochu bytu, t.j. na m² a nie podľa meračov tepla.

5/ Súčasťou nájomnej zmluvy je „Čestné prehlásenie“, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými VZN č. 8/2015 a v ktorej sa určí miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu. Čestné prehlásenie matrične alebo notársky overeným podpisom podpíše nájomca a ním určená osoba. Určená osoba sa týmto podpisom zaväzuje k umožneniu nasťahovania sa nájomcovi do jeho nehnuteľnosti pri porušení zásad VZN č. 8/2015 alebo nájomnej zmluvy.

6/ Nájomca nesmie:

a) vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady Nesmie vítať diery do obkladačiek v kúpeľni, v kuchyni, alebo inak akýmkoľvek iným spôsobom byt znehodnocovať,

b) zákaz umiestnenia a pripevnenia na strechu, obvodový múr alebo okno terestriálnu alebo parabolickú anténu, prípadne iné zariadenie, resp. šnúry. V bytovom dome sú televízne káblové rozvody, ktoré má možnosť nájomca využiť odplatne zmluvou s prevádzkovateľom TKR,

c) prihlásiť na trvalý inú osobu ako seba, svojho manžela/-ku, svoje deti žijúce s ním v spoločnej domácnosti. V inom prípade je potrebný písomný súhlas prenajímateľa,

d) dať prenajatý NB do ďalšieho nájmu alebo podnájmu tretím osobám, alebo bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom NB ubytovať osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste /do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní/,

e) vykonávať v podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu vlastníka NB,

f) bez súhlasu prenajímateľa chovať v prenajatom NB zvieratá (napr. pes, mačka a iné), o povolenie nájomca musí požiadať písomnou formou. Mesto svoje stanovisko zašle žiadateľovi až po písomnom súhlase 3/5 väčšiny nájomníkov v bytovom nájomnom dome. Uvedený písomný súhlas od ostatných nájomníkov si zabezpečí nájomca sám.

IV.

Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1/ Nájomca je povinný mesačne platiť:

za užívanie bytu nájomné vo výške	65,49 €
-----------------------------------	---------

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/ Nájomca je povinný pri uzatvorení nájomnej zmluvy v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. a VZN č. 8/2015 uhradiť finančnú zábezpeku na č. účtu: 5209160008/5600, IBAN: SK13 5600 0000 0052 0916 0008, VS 172618 vo výške dvoch mesačných splátok za nájom, kde lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, avšak najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy. Taktiež túto finančnú zábezpeku môže nájomca uhradiť do pokladne mesta, tiež najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy.

4/ Platby za nájomné a zálohové platby uvedené v predpise mesačných zálohových platieb je nájomca povinný platiť na účet prenajímateľa na č. účtu SK42 0200 0000 0023 9974 1458, VS 172618 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. V prípade, ak nájomca neplatí nájomné a služby spojené s užívaním bytu riadne a včas je povinný zaplatiť poplatok z omeškania v zmysle Obč. zákonníka vo výške 0,5‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5/ 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 sa nájomca zaväzuje uhradiť do 60 dní po doručení vyúčtovania médií, preplatok bude nájomcovi vrátený do 60 dní po vykonanom vyúčtovaní.

6/ 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.

V.

Zánik nájmu bytu

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

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

3/ Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom NB uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená nájomcovi výpoveď. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu NB 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 užívanie NB a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

5/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom NB, ak :

- a) prenajímateľ potrebuje NB pre seba,
- b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý NB, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu NB najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním NB za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal NB alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s NB alebo domom naložiť tak, že NB nemožno užívať, alebo ak NB alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byť alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

e) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania NB osobitného určenia alebo predpoklady užívania NB vyplývajúce z osobitného určenia domu,

f) nájomca využíva NB bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

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

7/ Výpoveď z dôvodov uvedených v čl. V. ods. 5 písm. d) a e) tejto nájomnej 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 alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu NB zanikol.

9/ Pre účely zániku nájmu sú zmluvné strany povinné v nájomnej zmluve sa výslovne dohodnúť, že pre doručovanie v rámci nájomnej zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručenie, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa trvalého pobytu, uvedená zmluvnými stranami v záhlaví nájomnej zmluvy.

10/ Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na príslušnom súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede v súlade s § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu NB.

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 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.

4/ Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z toho dve obdrží prenajímateľ, jednu nájomca a jednu ručiteľ.

5/ Zmluvné strany súhlasia s uverejnením textu zmluvy v zmysle §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov na webovej stránke mesta.

6/ 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 dňa29.1.2016.....

Prenajímateľ:

Nájomca:

v.r.

v.r.

dott. Mgr. Ema Maggiová
primátorka mesta

Kristína Černáková
nájomník

Evidenčný list k bytu č. 18

Nájomca:

1/ **Kristína Černáková, 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
Samuel Švec		syn

Vo Vrbovom, dňa29.1.2016.....

v.r.

Dott. Mgr. Ema Maggiová
- primátorka mesta

v.r.

Nájomca: (ovia)
Kristína Černáková

Zápisnica o obhliadke bytu č. 18

Nájomcovia týmto potvrdzujú, že prebrali byt č.18

a) bez závad

b) s týmito závadami:

Vo Vrbovom, dňa29.1.2016.....

v.r.

Nájomcovia:
Kristína Černáková