

Nájomná zmluva

č. 2/2016/295-32

PRENAJÍMATEĽ: **MESTO VRBOVÉ**
sídlo: Ul. gen. M. R. Štefánika 15/4, 922 03 Vrbové
štatutárny orgán: dott. Mgr. Ema Maggiová, primátorka
IČO: 0313190
DIČ: 2020531040
bankové spojenie: VÚB, a. s.,
č. účtu: 2399741458
kód banky: 0200
IBAN: SK42 0200 0000 0023 9974 1458
BIC: SUBASKBX
(ďalej len prenajímateľ)
a

NÁJOMCA: **1/Patrik Stračár, nar:**
r.č.:
trvale bytom: Vrbové,
a
2/ Katarína Fanová, rod., nar.
r.č.:
trvale bytom: Piešťany,

I.

Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za nájomné 2-izbový byt č.32, na druhom poschodí v bytovom dome s.č. 295, orientačné č.4 vo Vrbovom. Byt má výmeru 50,99 m². Bytový dom je postavený na pozemku označenom p.č. 2585 na Ul. J. Zigmundíka v kat. území mesta Vrbové. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu s.č. 295, ktorý je zapísaný na Okresnom úrade v Piešťanoch, katastrálny odbor 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,

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 31.11.2019.

2/ Po skončení doby nájmu, má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak dodržiaval podmienky tejto zmluvy v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Vrbové č. 6/2015.

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 byte 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 byt do pôvodného stavu, t.j. napríklad: ak prevzal byt novo vymaľovaný, má povinnosť byt vrátiť taktiež vymaľovaný, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade ak byt 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 jednomesačného nájomného.

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

ch) povinnosť nájomcu umožniť vstup **prenajímateľovi** 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,

i) povinnosť nájomcu 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 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 bytu ak ich spôsobil ako neplatič a tieto boli odpojené,

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

l) poplatok za zavedenie elektromeru sa nájomcovi zohľadní v záverečnom

4) Súčasťou nájomnej zmluvy je „Čestné prehlásenie“, v ktorom žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými VZN č. 6/2015 a v ktorom určí miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu. Čestné prehlásenie s matrične alebo notársky overeným podpisom podpíše nájomca a ním určená osoba. Určená osoba sa týmto podpisom zaväzuje k umožneniu nast'ahovania sa nájomcovi do jeho nehnuteľnosti pri porušení zásad VZN č. 6/2015 alebo nájomnej zmluvy.

5/Nájomca nesmie:

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

b) umiestniť a pripevniť na strechu, obvodový múr alebo okno teristickú 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 pobyt 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 byt do ďalšieho nájmu alebo podnájmu tretím osobám, alebo bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom byte ubytovať osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste /do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní/,

e) vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu vlastníka bytu,

f) bez súhlasu prenajímateľa chovať v prenajatom byte 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	122,15 €
-----------------------------------	-----------------

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. 6/2015 uhradiť finančnú zábezpeku na č. účtu: 5209160008/5600, IBAN: SK13 5600 0000 0052 0916 0008, VS 29532 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, avšak 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 - Mesta Vrbové na č.úctu 23 9974 1458/0200, 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. 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 bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

2) Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 Obč. zákonníka 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 doručená nájomcovi výpoveď. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

4) Ak bola daná výpoveď podľa § 711 ods. 1 písm. d) Obč. zák., že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za užívanie bytu, a preukáže sa, 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 bytu, ak :

a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba,

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, 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 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 splňať 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.

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, bod písm. e) a f) 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 bytu 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 doručeníu, v okamihu ako ju adresát prevezme alebo v okamihu ak ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo ak ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, prípadne 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 bytu.

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 webových stránkach 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
primátor mesta

Patrik Stračár a Katarína Fanová
nájomník

TECHNICKÝ PASPORT BYTU

Číslo bytu:....32

Poloha bytu: 3.N.P. vľavo

PLOCHY BYTU	VÝMERA		DRUH PODLAHY
	množ.	jed.	
Chodba	6,19	m ²	Plávajúca podlaha
Obytná kuchyňa	27,76	m ²	Plávajúca podlaha
Izba	12,51	m ²	Plávajúca podlaha
Kúpeľňa+WC	4,53	m ²	Keramická dlažba
Plocha spolu	50,99	m ²	
VYBAVENIE		Množstvo	Jednotka
Kuchynská linka s antikor. drezom a odkvapkavacou plochou		Horné skrinky 2,6 m Dolné skrinky 1,8 m	bm bm
Kuchynský sporák elektrický		1	ks
Digestor		1	ks
Vaňová batéria		1	ks
Vaňa oceľová smaltovaná		1	ks
Umývadlo diturvinové		1	ks
WC kombi		1	ks
Batéria stojanková páková pre umývadlo v kúpeľ.		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. 0,7m		1	ks
š. 0,8 m		1	ks
Okno plastové šírky 2,07m, výšky 1,48 m		4	ks
Ventilátor v kúpeľni		1	ks
Radiátor oceľ., panelový, dvojitý		3	ks
Radiátor rebríkový		1	ks
Skrinka s el. ističmi		1	ks
Svietidlá stropné		2	ks
El. vývod na interiérové osvetlenie v izbe		2	ks
Osvetlenie kuchynskej linky		2	ks
MERAČE ENERGÍÍ			
Elektromer vo vstup. 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, kočíkárň, 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.	

Evidenčný list

k bytu č. 32

Nájomca:

1/ Patrik Stračár, nar.

2/ Katarína Fanová, 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
Nela Stračárová		dcéra

Vo Vrbovom, dňa29.1.2016.....

v.r.

dott. Mgr: Ema Maggiová
primátorka mesta

v.r.

Patrik Sračár a Katarína Fanová
nájomca

Zápisnica
o odovzdaní a prevzatí bytu č. 32

Nájomcovia týmto potvrdzujú, že prebrali byt č.32

a) bez závad

b) s týmito závadami:

Vo Vrbovom, dňa29.1.2016.....

v.r.

Nájomca:

Patrik Stračár a Katarína Fanová