

Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi:

Čl. 1 Zmluvné strany

Prenajímateľom:

Názov: Mesto Topoľčany
sídlo: Nám. M. R. Štefánika č. 1/1, 955 01 Topoľčany
IČO: 00 311 162
zastúpené podľa Zmluvy o výkone správy bytov
obchodnou spoločnosťou Mestské služby Topoľčany, s. r.o.
so sídlom: Nám. M. R. Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany
IČO: 44 818 378
zastúpené Ing. Petrom Žemberom, konateľom

a

Nájomcom :

Názov: ZSS „ Môj domov“ Topoľčany
sídlo: Ul. P.O.Hviezdoslava č. 66, 955 01 Topoľčany
IČO : 42118727
zastúpené Ing. Vierou Bútorovou, riaditeľkou

Čl. 2

Preambula

2.1. Prenajímateľ Mesto Topoľčany poskytuje nižšie uvedený predmet nájmu nájomcovi – ZSS „ Môj domov“ pre účely realizácie projektu „ Domov na pol ceste“. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi mená osôb, ktoré budú v predmetnom byte ubytované z dôvodu realizácie projektu „ Domov na pol ceste“, ktorý zabezpečuje nájomca, ako možnosť doriešenia nutného ubytovania osôb – detí z detských domovov. Ide o dočasné riešenie ubytovania takýchto osôb.

Čl. 3

Predmet nájmu

3.1. Prenajímateľ — vlastník domu, bytu prenecháva právnickej osobe (nájomcovi) do užívania byt č. 17 určený na účely nájomného bývania nachádzajúci sa na I. podlaží, na Bernolákovej ul., súpisné číslo: 1515, orient. číslo: 6 v Topoľčanoch (ďalej len byt)

67

3.2. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č. R-11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do 2. kategórie.

3.3. Prenajímaný byt pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností (predsieň, komora).

3.4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenie domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

3.5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 15.08.2013 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa

3.6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva do užívania v schopnom stave, o čom dňa 15.08.2013 vyhotovil a nájomca podpísal Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá je neoddeliteľnou prílohou tejto nájomnej zmluvy spolu s obsahom Opisu stavu nájomného bytu, opisu jeho príslušenstva a zoznamu osôb, ktoré sú ubytované v byte.

Čl. 4

Doba nájmu

4.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 15.08.2013 do 28.02.2014 .

Čl. 5

Cena nájmu, poplatok z omeškania

5.1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služieb poskytovaných s užívaním bytu.

5.2. Nájomné v sume 32,99 € mesačne je určené podľa výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2003 platného od 01.01.2004 a preddavky na úhradu za plnenia – služieb poskytovaných s užívaním bytu v sume 51,01 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služieb poskytovaných s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 84,- €. Náklady za el. energiu a plyn si bude nájomca uhrádzať samostatne na základe faktúr vystavených dodávateľmi týchto médií.

5.3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia po vzájomnej dohode zmluvných strán v termíne do 25.dňa bežného kalendárneho mesiaca, v súlade s § 691 ods. 1 OZ.

5.4. Pri zmene mena a počte osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

5.5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu.

Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.

5.6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5.5. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

5.7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 1,0 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eur za každý i začatý mesiac omeškania.

5.8. Preddavky na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok.

Podľa výsledkov vyúčtovania:

- a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
- b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní do doručenia vyúčtovania.

Čl. 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1 Prenajímateľ fyzicky odovzdá a nájomca prevezme byt uvedený v čl. 3 tejto nájomnej zmluvy, a to na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu. V tento deň prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúče od predmetného bytu a týmto dňom je/sú nájomca a ostatné osoby bývajúci v byte oprávnení vstupovať do bytu ako jeho užívatelia.

6.2. Nájomca sa zaväzuje, že zmeny v počte osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v porovnaní so záväzným zoznamom uvedeným v podanej žiadosti o nájomný byt v meste Topoľčany bude realizovať iba so súhlasom prenajímateľa na základe predchádzajúcej žiadosti. Ďalej sa dohodli, že v prípade nenahlásenia zmeny počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu zakladá právo prenajímateľa uplatňovať voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100€.

6.3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.

6.4 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome a byte bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv a dodržiavanie domového poriadku.

6.5 Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ktoré spôsobí sám alebo osoby, ktoré sú oprávnené v byte bývať a sú uvedené v opise bytu, odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

6.6 Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu, a to ani na svoje náklady.

6.7 Nájomca nesmie nájomný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej, či právnickej osoby.

CHB

6.8. Nájomca bytu je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Mesta Topolčany, Mestských služieb Topolčany s.r.o. a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a obývania bytu.

6.9. Prenajímateľ a nájomca majú práva a povinnosti upravené v uzneseniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia OZ.

Čl. 7

Zánik nájmu a povinnosti pri skončení nájmu

Nájom bytu zaniká:

7.1. Uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. 4 tejto nájomnej zmluvy.

7.2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

7.3. Písomnou výpoveďou nájomcu i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac. Začína plynúť prvým dňom a končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.

7.4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade ak:

a/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,

b/ nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,

c/ nájomca alebo ten kto s nájomcom býva využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

d/ príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa §711 Občianskeho zákonníka.

Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

7.5. Po skončení nájmu v byte sa nájomca zaväzuje odovzdať byt uvedený v čl. 3 tejto nájomnej zmluvy správcovi bytov v stave, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca v takomto stave byt neodovzdá, je povinný uhradiť správcovi bytov škodu, ktorú poškodením bytu spôsobil. Zároveň je nájomca povinný uhradiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu vrátane skutočných nákladov na základe ročného vyúčtovania v zmysle bodu 5.8. tejto zmluvy.

7.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt správcovi bytov neodovzdá, zabezpečí správca bytov vypratanie bytu na náklady nájomcu. .

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

8.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma jej zmluvnými stranami.

V zmysle z. č. 546/2010, ktorým sa dopĺňa z. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník je nájomná zmluva na byt uvedený vyššie povinne zverejňovanou zmluvou. Mesto Topolčany zverejní v súlade s uvedeným zákonom nájomnú zmluvu.

64

8.2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, Súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy, Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

8.3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnopisoch, pričom 3 vyhotovenia zostanú pre prenajímateľa - mesto Topoľčany a správca bytov i nájomca dostane po 1 vyhotovení.

8.4. Nájomná zmluva bola spísaná a uzatvorená na základe slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle prenajímateľa a nájomcu, ktorý ju po prečítaní na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

V Topoľčanoch, dňa

.....
odtlačok pečiatky
a podpis zástupcu prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

705

