

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

Prenajíateľom:

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. Prenajíateľ 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 prenajíateľovi 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. Prenajíateľ — 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)

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 01.03.2014 do 28.02.2015 .

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 82,01 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služieb poskytovaných s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 115,- €. 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 bývajúcí v byte oprávnení vstupovať do bytu ako jeho užívateľa.

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.

6.8. Nájomca bytu je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Mesta Topoľčany, Mestských služieb Topoľčany 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 zverejňovaná zmluvou. Mesto Topoľčany zverejní v súlade s uvedeným zákonom nájomnú zmluvu.

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

**OPIS STAVU NÁJOMNÉHO BYTU, OPIS JEHO PRÍSLUŠENSTVA
A ZOZNAM OSÔB TVORIACICH DOMÁCNOSNOSŤ NÁJOMCU**

UZIVATEL : ZSS - Môj domov Topoľčany

ADRESA : 95501 Topoľčany, Bernolákova 1515/ 6
Cislo domu: 1515/ 6 Cislo bytu: 17

Spos.plat.: inkasom Cis.platcu: 8100619627 Var.symbol: 151517

I. U D A J E O B Y T E

Kategoria: 2 Vykurovanie: lokálne - GAMAT Vyska miestnosti: 2.65
Podlažie : 1 Kúpeľňa: Vlastná, bez WC, v byte WC: vlastný v byte

II. V Y M E R A B Y T U

OBYTNÁ PLOCHA	VEDLAJSIA PLOCHA	OSTATNE MIESTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA
1.miest. 19.86 m2	Kuchyna 9.64 m2	Kúpeľňa 0.00 m2	
2.miest. 13.05 m2	Neob.kuch. 0.00 m2	WC 0.00 m2	
3.miest. 10.00 m2	Predsien 4.10 m2		
4.miest. 0.00 m2	Hala 0.00 m2		
5.miest. 0.00 m2	Komora 0.00 m2	MIMO BYTU	
6.miest. 0.00 m2	Rezerva 1 0.00 m2	Pivnica 0.00 m2	
Obyt.kuch. 0.00 m2			
CELKOM 42.91 m2	13.74 m2	0.00 m2	

III. S P O L U B Y V A J U C I

Vztah	Meno
inak	Veronika Toráčová
inak	Žaneta Rafaelová
inak	Maroš Vereš
inak	Zuzana Šarkozyová
inak	Róbert Šarkozy

Pocet clenov domacnosti celkom: 5

IV. OSTATNE ZARIADENIE BYTU mesacne V.ZNIZENIE ZA CHYBAJ. ZARIADENIE rocne

Kuchynska linka	0.99 Eur
Sporak, varic	0.99 Eur
Vstavana skrina	0.63 Eur
Elektricky bojler	0.63 Eur
Zdroj tepla	1.26 Eur
Plynové kachle	1.48 Eur
plynové kachle	1.42 Eur

CELKOM mesacne 7.40 Eur
CELKOM rocne 88.75 Eur ZNIZENIE CELKOM v Eur 0

VI. UHRADA ZA UZIVANIE BYTU v Eur

Najom za obytnu plochu mes.	15.48 Eur	MESACNE ZAKLADNE NAJOMNE	32.99 Eur
Najom za vedlaj.plochu mes.	2.94 Eur	-----	
Rocny najom za plochu	221.04 Eur	Zaloha za vodne a stocne	67.00 Eur
Sadzba za zak.zar.bytu	86.03 Eur	Zaloha za osvetl.spol.pr.	3.00 Eur
Sadzba za ost.zar.bytu	88.75 Eur	Dažďová voda	1.64 Eur
Zniz.za chyb.vybavenie	0.00 Eur	Poplatok za odvoz odpadu	10.00 Eur
ROCNA UHRADA	395.82 Eur	Deratizacia	0.17 Eur
		Havarijna sluzba	0.20 Eur

CELKOVA MESACNA UHRADA 115.00 Eur

Konverzný kurz: 30.1260 Sk/Eur

3464.49 Sk

Datum platnosti od : 01.03.2014

Datum spracovania :