

72/2011

Nájomná zmluva 10/2011

ktorú v zmysle ust. § 685 a násl. Zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „OZ“) uzavreli

Prenajíateľ: Mesto Šaľa
so sídlom: Mestský úrad, Nám. Sv. Trojice 7, 927 00 Šaľa
IČO: 00 306 185
DIČ: 2021024049
Zastúpený: Martinom Alföldim, primátorom mesta
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Margita Pulcová
Trvale bytom:
Dát. narodenia:
Rodné číslo:

I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania *dvojizbový byt číslo 22*, I. kategórie, na *V. poschodí* bytového domu, ktorý sa nachádza v Šali na ulici *Narcisová 1948/17* nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné.
2. Prenajímaný byt sa skladá z príslušenstva rozpísaného v „Evidenčnom liste nájomného a úhrad plnení a služieb spojených s nájmom bytu“, ktorý je súčasťou tejto zmluvy.
3. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenia a služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom bytu.
4. Prenajíateľ odovzdáva byt nájomcovi v stave spôsobilom užívania na základe „Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu“.
5. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajíateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia a služby poskytované a spojené s nájmom bytu.
6. Nájomca sa zväzuje:

19/11

- a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu v súlade s domovým poriadkom riadne platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s nájomom bytu,
- b) podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- c) na svoje vlastné náklady zabezpečovať opravy a údržbu bytu,
- d) podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení domu. Za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov zodpovedajú nájomníci domu /vchodu/ v rovnakom pomere medzi sebou navzájom s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže zavinenie treťou osobou,
- e) písomne oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte ku ktorým sa zaviazal prenajímateľ v tejto zmluve a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia,
- f) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa: v prípade písomného súhlasu prenajímateľa k takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonať na vlastné náklady,
- g) nájomca ďalej súhlasí s tým, aby prenajímateľ jednostranne uskutočňoval zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom vyúčtovanom období zistí, že doterajšia výška záloh nebude postačovať na krytie nákladov na výrobu tepla a pre obstaranie služieb spojených s užívaním bytu,
- h) ďalej sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknuté a vyúčtované náklady, ktoré mu vzniknú v prípade pri realizácii opráv v byte, o ktoré nájomca požiadal a pre ktorých vykonanie prenajímateľovi nezabezpečil potrebnú súčinnosť,
- i) nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch a obhliadku príslušenstva bytu, ako sú plynové a elektrické spotrebiče, sekundárna sieť, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodných rozvodov a pod., za ktorými účelmi sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť včasný prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok poruší, je si vedomý zodpovednosti za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vznikla,
- j) znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo vykonanie ktorých zabezpečuje prenajímateľ.

7. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) zabezpečovať nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu,
- b) riadne a včas sa postarať o odstránenie závad, ktoré bránia v riadnom užívaní bytu, alebo ktoré toto právo podstatne zhoršujú (za podmienky, že za závady zodpovedá prenajímateľ), ak tak prenajímateľ neurobí má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutne miere na svoje náklady a požadovať od prenajímateľa úhradu účelne vynaložených nákladov a to do 6 mesiacov od odstránenia závady – inak toto právo zaniká,
- c) riadne a včas poskytovať nájomcovi plnenia a služby spojené s užívaním bytu,
- d) vyúčtovať zálohové platené platby za plnenie a služby spojené s nájomom najneskôr s vyúčtovaním zálohových platieb za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
- e) pri podpise tejto zmluvy odovzdať nájomcovi kópiu energetického certifikátu.
- f) prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na

príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.

II.

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného a služieb spojených s nájmom bytu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi za užívanie bytu platiť nájomné spolu s úhradou za plnenia a služby poskytované s užívaním.
2. Výška nájomného a služieb spojených s nájmom bytu bude prílohou nájomnej zmluvy. Výška bude každoročne upravovaná na základe vyúčtovania služieb spojených s nájmom bytu.
3. Výška mesačnej úhrady za užívanie bytu sa stanovuje podľa Opatrenia MF SR . R-11/99 z 21. decembra 1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č.R-1/1996 z 12. marca 1996.
4. Nájomné vrátane záloh úhrad na plnenia a služby poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne pozadu do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.
5. Ak nájomca mešká s platením viac ako 10 dní je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
6. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a zálohových platieb za plnenia a služby súvisiace s nájmom a zároveň súhlasí s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od 1. dňa nasledujúceho mesiaca. Rovnako sa bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrady nájomného a služieb s ním spojených na základe zmien právnych predpisov.
7. Platba nájomného vrátane platieb za plnenia a služby spojené s nájmom bytu a ost. prípadných platieb sa realizuje inkasom cez inkasné stredisko. Úhrada je možná i zloženkou alebo prevodom z účtu nájomcu na účet č.: 4002152778/7500 vedený v ČSOB Nové Zámky.
8. Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ prípadný preplatok z vyúčtovania záloh na nájomnom a za úhradu služieb za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie so zaplatením nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená. V prípade preplatku na úhradách za uvedené služby zisteného pri vyúčtovaní za užívanie bytu v súlade s výsledkami objektového merania prenajímateľ nájomcovi tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní od vyúčtovania.

III. Ukončenie a zánik nájmu

1. Nájom zaniká:
 - a) uplynutím doby u zmlúv uzavretých na dobu určitú alebo
 - b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo
 - c) písomnou výpoveďou v ostatných prípadoch.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná (3) a platí pre obidve zmluvné strany. Táto lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi. Výpoveď musí mať písomnú formu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa § 711 písm. a/ až g/ Občianskeho zákonníka. Nájomca je povinný vypratať byt do 3 dní po uplynutí výpovednej lehoty.

IV. Záverečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva sa uzatvára so súhlasom primátora mesta na základe *prechodu nájomného práva č: 490/2011 z 09.3. 2011.*
2. Nájomca je povinný dňom ukončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v takom stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, s ktorými sa byt uvedie do stavu užívania schopnom ako ho nájomca prevzal.
3. Prenajímateľ po ukončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny ani protihodnotu toho čo zlepšilo kvalitu a vybavenie bytu, ak sa prenajímateľ na úhradu týchto nákladov písomne nezaviazal pri udeľovaní súhlasu s ich prevedením.
4. Prenajatý byt alebo jeho časť možno prenechať do podnájmu len s písomným súhlasom primátora mesta.
5. Na prípadnú výmenu bytu, zlúčenie alebo rozdelenie bytu a použitie bytu alebo jeho časti na iné účely ako bývanie je taktiež potrebný súhlas primátora mesta.
6. Prílohou zmluvy je „Evidenčný list“ „Kalkulácia mesačných záloh“ a „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“.
7. Táto zmluva sa uzatvára na 1 rok v zmysle VZN č. 9/2009 o zásadách hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Šaľa a to *na dobu určitú do 31.03. 2012.*

8. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve (najmä pokiaľ sa to týka jeho povinnosti na úhradu nájomného a služieb spojených s nájmom bytu, poplatku z omeškania) a v príslušných právnych predpisoch.
9. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma účastníkmi a účinnosť dňom odovzdania a prevzatia bytu.
10. Táto zmluva sa riadi slovenským právnym poriadkom, najmä Občianskym zákonníkom v platnom znení.
11. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca, jedno prenajímateľ a jedno Bytkomfort, s.r.o.
12. Nájomca podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas prenajímateľovi, resp. osobám zabezpečujúcim bytovú agendu pre prenajímateľa, na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné pre riadnu identifikáciu nájomcu na účely plnenia tejto zmluvy a to počas trvania tejto zmluvy, najneskôr však do lehoty vysporiadania všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy. Po uvedenom období budú osobné údaje nájomcu z informačných systémov prenajímateľa zlikvidované. Nájomca môže odvolať kedykoľvek svoj udelený súhlas po ukončení platnosti zmluvy a vyrovnaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi resp. osobám zabezpečujúcim bytovú agendu pre prenajímateľa.

V Šali, dňa: 14. 03. 2011

Margita Pulcová

.....
Podpis nájomcu



Martin Alföldi
primátor mesta Šaľa

.....
Podpis prenajímateľa