

Nájomná zmluva 32/2011

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: Ladislav
Trvale bytom:
Dát. narodenia:
Rodné číslo:

I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania *dvojizbový*, I. kategórie, *číslo bytu 2*, na *prízemí* bytového domu, ktorý sa nachádza v Šali na ulici *Narcisová 1948/17* a 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 zaväzuje:
 - a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu v súlade s domovým poriadkom riadne platiť prenajíateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s nájmom 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 vyúčtovacom 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 nájmom 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 nájomom 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 nájomom bytu bude prílohou nájomnej zmluvy. Výška bude každoročne upravovaná na základe vyúčtovania služieb spojených s nájomom 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 nájomom 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 nájomom 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 omeškanié so zaplacením 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.1518/2010 z 02.07.2010.***
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 hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Šaľa a bytmi v domoch s opatrovateľskou službou a to ***na dobu určitú do 31. 8. 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 jej podpisu a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle mesta Šaľa.
10. Prenajímateľ súhlasí s prihlásením nájomcu a so súhlasom nájomcu aj členov spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v predmete nájmu v súlade so zákonom č. 253/1998 Z.z.

o hlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov SR v znení neskorších právnych predpisov.

11. Prenajímateľ súhlasí s prihlásením nájomcu a so súhlasom nájomcu aj členov spoločnej domácnosti na prechodný pobyt v predmete nájmu v súlade so zákonom č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov SR v znení neskorších právnych predpisov a to na vymedzenú dobu max. 6 mesiacov.
12. Prenajímateľ má právo zrušiť trvalý pobyt nájomcovi a členom spoločnej domácnosti v súlade s ust. § 7 ods. 1 zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov SR v znení neskorších právnych predpisov.
13. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením celej zmluvy po jej podpise oboma zmluvnými stranami na webovom sídle mesta Šaľa.
14. Táto zmluva sa riadi slovenským právnym poriadkom, najmä Občianskym zákonníkom v platnom znení.
15. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca, dve prenajímateľ a jedno Bytkomfort, s.r.o.
16. 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: 23.8.2011

Ladislav



Martin Alföldi
primátor mesta Šaľa

.....
Podpis nájomcu

.....
Podpis prenajímateľa