

Zmluva o nájme bytu č. 13/R/2014

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, v nadväznosti na ustanovenia zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a zákona č. 261/2011 Z.z. o poskytnutí dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov medzi:

Prenajímateľ: **Mesto Piešťany**
so sídlom: Námestie SNP č. 1475/3, 921 45 Piešťany
v jeho mene konajúci: Ing. Remo Cicutto, primátor

Bankové spojenie:
IČO: 00612031
DIČ: 2020537893

Zastúpený : **Bytový podnik Piešťany, s.r.o.**
so sídlom: Školská 19, 921 01 Piešťany
v jeho mene konajúci: JUDr. Ing. Eva Kolláriková, PhD.MBA, konateľ
Obchodný register: Okresný súd Trnava, oddiel Sro, vložka č. 11528/T

Zapísaný :
Bankové spojenie:
IBAN:
BIC:
IČO: 36 232 700
DIČ: 2020170031
(ďalej prenájomca)

a

Nájomca: **PhDr. Silvia Schönbichlerová,**
trvale bytom
(ďalej nájomca)

ako zmluvné strany a s poukazom na poskytnutie dotácie Mestu Piešťany zmluvou č. 006-NNB/2014 sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

Preambula

Osoby tvoriace spoločnú domácnosť nájomcu, ktoré ako tzv. spoločne posudzované osoby žijú v domácnosti s nájomcom podľa príslušných ust. zák. č. 260/2011 Z.z. v znení neskorších predpisov a zák. č. 261/2011 Z.z. v znení neskorších predpisov, ku dňu uzavretia tejto zmluvy na predmetný byt nie sú evidované.

I.

Predmet a účel nájmu

1) Predmetom nájomnej zmluvy je nájom 1-izbového bytu v zateplenom bytovom dome s výťahom na ul. Vrbovská cesta v Piešťanoch, súpisné č. 2609, vchod č. 86, byt č. 21 na 3. poschodí, kategória bytu I. - byt je kompletne rekonštruovaný vrátane vnútorných el. rozvodov, odpadov, radiátorov a stierok.

Vybavenie bytu: nová kuchynská linka so skrinkami na riad a potraviny a so spotrebičmi na varenie a pečenie jedál, kuchynský drez s výtokom teplej a studenej vody, plastové okná + dvere na lodžiu, okenné žalúzie, WC misa so splachovačom, umývadlo, sprchový kút, nové keramické obklady a dlažby, plávajúce podlahy, vstavaná skriňa – šatník v predsieni, posuvné interiérové dvere medzi obývacou izbou a spacím kútom, vchodové dvere, domáci telefón a zvonček, vodovodné batérie, radiátory ústredného kúrenia, zateplená lodžia. Povrchová úprava stien vnútorných konštrukcií v priestore na osobnú hygienu a v priestore na varenie je z keramických obkladov, v ostatných priestoroch príslušenstva bytu a obytných miestnostiach sú hladké omietky s konečnou povrchovou úpravou.

Plocha jednotlivých miestností:

kúpeľňa + WC:	3,462m ²
izba:	25,368m ²
kuch. kút:	2,927m ²
predsieň + šatník:	4,729m ²
lodžia:	4,00 m ²
spolu:	40,486 m ²
celkom zaokrúhlene:	40 m ²

- 2) Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a užívať služby, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
- 3) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb spojených s užívaním bytu a Protokol o prevzatí bytu, ktorý obsahuje opis bytovej náhrady a jej príslušenstva, identifikáciu a odpis stavu elektromer, plynomer a vodomer.
- 4) Účelom nájmu je nájom bytu v súlade s ust. § 7 ods. 2 písm. b) zákona č. 261/2011 Z. z. v znení neskorších predpisov, a to ako náhradný byt nájomcovi (prípadne spoločnému nájomcovi) podľa osobitného predpisu - § 2 ods. 3 písm. a) zákona č. 260/2011 Z. z. v znení neskorších predpisov.

II.

Doba nájmu

- 1) Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu neurčitú od 29.10.2014.

III.

Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu

- 1) Dňom uzavretia tejto zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a preddavky za služby spojené s užívaním bytu.
- 2) Mesačné nájomné vo výške 50,17 EUR je stanovené na základe rozhodnutia prenájomateľa podľa Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1.12.2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa Opatrenie Ministerstva financií z 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia z 25.09.2008 č. 02/R/2008. Mesačné preddavky na úhradu za služby spojené s užívaním bytu vo výške 48,46 EUR sú určené podľa nákladov v roku 2013 s prihliadnutím na stavy meračov a počet osôb tvoriacich spoločnú domácnosť. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v celkovej výške 98,63EUR.

- 3) Za október 2014 uhradí nájomca alikvotnú časť nájomného a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu spojené vo výške 9,54 EUR.
- 4) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a služby spojené s užívaním bytu najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 5) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi najneskôr v deň vzniku nájmu počet, mená a osobné údaje osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom v predmetnom byte bývať.
- 6) V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné, alebo služby spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a platných právnych predpisov poplatok z omeškania.
- 7) Ak sa zmenia cenové predpisy alebo prenajímateľ rozhodne o zmene stanovenej výšky nájomného alebo ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a výšku preddavkov písomne pred ich splatnosťou. Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb užívajúcich byt spolu s nájomcom. Nájomca je povinný tieto zmeny oznámiť do 5 dní prenajímateľovi.
- 8) Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

IV.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

- 1) Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka.
- 2) Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv pri užívaní bytu.
- 3) Nájomca je povinný predovšetkým:
 - a) Vykonávať a hradiť na vlastné náklady drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v rozsahu uvedenom v nariadení vlády SR č.87/1995 Z.z..
 - b) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a potrebnú súčinnosť.
 - c) Na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu alebo osôb, ktoré s nájomcom tvoria spoločnú domácnosť.
 - d) Užívať byt výlučne na bývanie.
- 4) Prenajímateľ vytvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie náhradného nájomného bytu.
- 5) Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ako aj osobami, ktoré s ním bývajú.
- 6) Nájomca nie je oprávnený prenechať byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7) Nájomca je povinný sprístupniť byt splnomocnenému pracovníkovi: Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, Okresného úradu Trnava a zamestnancom prenajímateľa ako aj príslušníkom Mestskej polície, za účelom výkonu kontroly bytu, počtu osôb a dodržiavania zmluvných podmienok počas platnosti zmluvy

o poskytnutí dotácie na obstaranie náhradného nájomného bytu, technickej vybavenosti a pozemku kúpou.

- 8) Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, ani inak meniť charakter bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, je povinný predložiť rozhodnutie stavebného úradu.
- 9) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom bytov výkon ich práv.
- 10) Nájomca je povinný najneskôr v lehote do jedného mesiaca odo dňa prevzatia dokladu o pridelení nájomného bytu prihlásiť sa na trvalý pobyt do nájomného bytu a po skončení nájmu sa v rovnakej lehote z trvalého pobytu odhlásiť.
- 11) V zmysle § 16 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení má nájomca predkupné právo na prevod bytu do svojho vlastníctva.

V. Zánik nájmu

- 1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.
- 2) Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
- 3) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v Občianskom zákonníku.
- 4) Ten kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneneho zásahu do práva k bytu a prenajímateľ bude voči nemu postupovať v súlade s ust. § 218 Trestného zákona.
- 5) Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Nájomca zodpovedá v celom rozsahu za škodu na byte, ktorú spôsobil porušením povinností počas trvania nájomného vzťahu.

VI. Záverečné ustanovenia

- 1) Pre úpravu ostatných práv a povinností, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia primerane príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v plnom znení.
- 2) Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
- 3) Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku.
- 4) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou s výnimkou doručovania podľa bodu 3 tohto článku, sa rozumie doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej

poštou zmluvnej strane preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto Zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností, v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

- 5) Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, 3 sú určené pre Mesto Piešťany, 2 pre Bytový podnik Piešťany, s.r.o. a 1 pre nájomcu.
- 6) Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 7) Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že ku dňu podpísania tejto zmluvy výkon správy bytového domu vykonáva správca: Piešťanské stavebné bytové družstvo, so sídlom Ružová 8, 921 01 Piešťany. Prenajíateľ vyhlasuje, že sa oboznámil so zmluvou o výkone správy a berie na vedomie zákonnú skutočnosť, že podľa príslušných ustanovení zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov k zmluve o výkone správy pristupuje bez výhrad.
- 8) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu bez výhrad podpisujú.

Piešťany, dňa 28.10.2014

Viedeň, dňa 28.10.2014

Prenajíateľ:

Nájomca:

Mesto Piešťany
v zastúpení
Bytový podnik Piešťany, s.r.o.

podpísané

JUDr. Ing. Eva Kolláriková, PhD. MBA
konateľ

podpísané

PhDr. Silvia Schönbichlerová