

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Článok 1. Zmluvné strany

1.1. Prenajíateľ:

Mesto Pezinok

Sídlo: Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 30 50 22, DIČ: 2020662226

štatutárny orgán: Ing. arch. Igor Hianik, primátor

/ďalej ako „prenajíateľ“/

1.2. Správca:

MESTSKÝ PODNIK SLUŽIEB

Sídlo: Trnavská 10, 902 01 Pezinok, IČO: 30853362, DIČ: 2021761720, IČ DPH: SK2021761720

štatutárny orgán: RNDr. Dušan Chudý, riaditeľ

živnostenský register: Okresný úrad Pezinok, číslo: 107-16374

IBAN: SK61 5600 0000 0066 3885 0001

č. tel.: 033/6901802, e-mail: andrea.brazdovicova@mpspezinok.sk

/ďalej len „správca“/

1.3. Nájomca:

Magdaléna Demovičová, rod. Lunáková

/ďalej len „nájomca“/

uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu /ďalej len „zmluva“/ v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, za týchto podmienok

Článok 2. Úvodné ustanovenia

2.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytu č. , ktorý sa nachádza na 1. poschodí bytového domu v Pezinku, Silvánová ulica, vchod. , bytový dom súpisné č.3666 na parcele č.2047/126, ako je to v katastri nehnuteľností zapísané na LV č.4234 pre katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

2.2. Zmluva sa uzatvára na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva č.1 - 257/2022 zo dňa 27.10.2022, ktorým bol schválený prechod nájmu zo zmluvy o nájme bytu zo dňa 27.2.2006 v znení jej dodatkov zo zomrelého otca Jozefa Lunáka na dcéru Magdalénu Demovičovú ako novú nájomníčku bytu uvedeného v odseku 2.1. tohto článku v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a s príslušnými ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č.5/2022 o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Pezinok a podľa § 706 ods. 1 zákona č.40/964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, za podmienok uvedených v tejto zmluve.

Článok 3. Predmet nájmu

3.1. Prenajíateľ odovzdáva nájomcovi do nájmu 3-izbový byt č. nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu súpisné č.3666 v Pezinku, Silvánová ulica č. nájomca tento byt s príslušenstvom od prenajíateľa do nájmu preberá.

3.2. Popis bytu:

poradové číslo	druh priestoru	Výmera podlahovej plochy /m2/
1	obytná miestnosť	10,70 m2
2	obytná miestnosť	15,30 m2
3	obytná miestnosť	15,30 m2
4	kuchyňa	4,50 m2
5	predsieň	2,90 m2
6	kúpeľňa	4,00 m2
	spolu:	52,70 m2

3.3. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby

právo užívať spoločne priestory a zariadenia bytového domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Článok 4.

Doba trvania a zániku nájmu

4.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

4.2. Zmluva a právny vzťah ňou založený zaniká:

a/dohodou zmluvných strán,

b/výpoveďou v 3-mesačnej výpovednej lehote v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka, počítanej od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane,

c/okamžitým odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodu závažného porušovania zmluvných povinností a to najmä tým, že nájomca: a/prenajatý byt obýva aj s ďalšími osobami, než sú uvedené v článku 3. odseku 3.3. tejto zmluvy, b/nájomca riadne neplatí dohodnuté nájomné podľa článku 5. tejto zmluvy a je v omeškaní so zaplatením tej ktorej splátky po dobu dlhšiu ako 30 dní, c/nájomca opakovane alebo závažným spôsobom porušuje domový poriadok.

4.3. Nájomca je po skončení nájmu povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v riadnom stave, zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu. O odovzdaní bytu sa spíše protokol o prevzatí a odovzdaní bytu.

4.4. Nájomca je zároveň povinný odovzdať byt vymaľovaný a uprataný; táto povinnosť prechádza aj na jeho právneho nástupcu.

4.5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo pri posudzovaní prípadného opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu prihliadať na doterajšie správanie nájomcu pri doterajšom užívaní bytu a dodržiavaní domového poriadku.

Článok 5.

Úhrady

5.1. Nájomné je určené podľa opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1.12.2011 č.01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23.4.2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25.9.2008 č.02/R/2008 tak, aby bolo zabezpečené splácanie všetkých nákladov mesta spojených s prenajímaným bytom.

5.2. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačnú úhradu za predmet nájmu uvedený v článku 3. tejto zmluvy, ktorá sa skladá z nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu /ďalej len „zálohy za služby"/, podľa aktuálneho rozpisu uvedeného v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu. Ku dňu účinnosti zmluvy predstavuje mesačná úhrada sumu vo výške 135,26 EUR.

5.3. Ako podklad pre výpočet úhrady slúži evidenčný list, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy. Evidenčný list obsahuje aj zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

5.4. Mesačná úhrada za byt je splatná mesačne do 15. dňa daného mesiaca, a to na bankový účet správcu v tvare IBAN uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu z Evidenčného listu.

Mesačnú úhradu /platbu/ možno realizovať bezhotovostným prevodom, poštovou poukážkou alebo v hotovosti do pokladne banky na účet správcu.

5.5. Pre prípad nedodržania termínu splatnosti nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa odseku 5.2. zmluvy si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania na ktorú má prenajímateľ právo popri poplatku z omeškania.

5.6. Vždy k 31.5. vykoná správca vyúčtovanie úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu za uplynulý kalendárny rok. Podľa výsledku vyúčtovania buď správca vráti preplatok na zálohách alebo nájomca uhradí nedoplatok v lehote 15 dní od doručenia vyúčtovania.

5.7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť nájomné, ak sa zmenia okolnosti, za ktorých bolo pôvodné nájomné stanovené, ako aj v prípade legislatívnych zmien.

Článok 6.

Iné dojednania

6.1. Správca odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na zmluvné dohodnuté užívanie a nájomca túto skutočnosť protokolárne potvrdzuje.

6.2. Akékoľvek úpravy prenajatých priestorov je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným a výslovným súhlasom prenajímateľa a to na svoje náklady.

6.3. Nájomca sa ďalej zaväzuje:

a/chrániť a udržiavať predmet nájmu v riadnom stave,

b/dodržiavať bezpečnostné predpisy v zmysle platných právnych predpisov a požiarne predpisy vyplývajúce zo zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení,

c/uhradiť prenajímateľovi nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu v dohodnutej výške a dohodnutej dobe,

d/umožniť prenajímateľovi vykonanie kontroly zabezpečenia ochrany majetku,

e/zaplatiť prenajímateľovi škody vzniknuté pri užívaní alebo zanedbaní ochrany predmetu nájmu,

f/bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa neprenechať prenajatú nehnuteľnosť alebo časť po podnájmu tretej osobe,

g/k plnení ďalších zákonných alebo zmluvných povinností, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

6.4. V prípade, ak nájomca neuvolíni byt po zániku nájmu podľa odseku 4.2. zmluvy, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 33 EUR denne až do uvoľnenia bytu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

6.5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu podľa platnej právnej úpravy; drobné opravy v byte sú uvedené v právnom predpise a v domovom poriadku.

6.6. Ak sa nájomca rozhodne chovať domáce zvieratá, požiadajú prenajímateľa bytového domu o predchádzajúci písomný súhlas v zmysle domového poriadku.

6.7. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je domový poriadok, s ktorým bol nájomca riadne oboznámený, čo nájomca potvrdzuje svojim podpisom. Domový poriadok je umiestnený v bytovom dome a aj na webovom sídle správcu bytového domu www.mpspezinok.sk.

Článok 7.

Spoločné a záverečné dojednania

7.1. Akékoľvek zmeny, alebo doplnky k tejto zmluve je možné urobiť len písomnými dodatkami k tejto zmluve.

7.2. Pokiaľ táto zmluva neustanoví inak, platia pre tento nájomný pomer ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej obojstranného podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

7.4. Predchádzajúca zmluva o nájme bytu zo dňa 27.2.2006 v znení jej dodatkov uzavretá so zomrelým Jozefom Lunákom stráca účinnosť.

7.5. Zmluva sa vyhotovuje v 3 vyhotoveniach /každá z nich má platnosť originálu/, z ktorých je 1x určená pre prenajímateľa, 1x pre správcu a 1x pre nájomcu.

7.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom zmluvy, porozumeli mu a nemajú k nemu žiadne výhrady, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, nie v tiesni za jednostranne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

v Pezinku, dňa

v Pezinku, dňa .

prenajímateľ

nájomca:

.....
miesto Pezinok

v Pezinku, dňa

správca:

.....
MESTSKÝ PODNIK SLUŽIEB

Prílohy zmluvy:

1/Evidenčný list

2/Domový poriadok

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

UŽÍVATEĽ : DEMOVICOVA MAGDALENA

ADRESA : 90201 PEZINOK, Silvanova
 Číslo domu: 10 Číslo bytu:

Spos.plat.: Ink.číslo : 8020130042 Var.symbol: NAJOMNIK

ÚDAJE O BYTE

Kategória: 1 Vykurovanie:ustredne kurenie Výška miestností: 2.70
 Podlažie : 1

VÝMERA BYTU

OBYTNÁ PLOCHA	VEDĽAJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA
Obytná mies. 10.70	Kuchyňa 4.50	Kúpeľňa 4.00	VYKUROVANIE 52.70
Obytná mies. 15.30	Predsieň 2.90		OBYT.+VEDL. 48.70
Obytná mies. 15.30			CELKOVÁ 52.70

SPOLU 41.30	7.40		

SPO LUBÝVAJÚCI

Vzťah : Meno :

Počet členov domácnosti celkom: 3

OSTATNÉ ZARIADENIE BYTU	mesačne	ZNÍŽENIE ZA CHÝBAJ. ZARIADENIE	ročne
Kuchynská linka	1.31 Eur	Záchod v kúpeľni	12.61 Eur
Sporák, varič	1.71 Eur		
Elektrický bojler	0.63 Eur		
Zdroj tepla	1.26 Eur		
Meracie a regul.zariadenie	0.63 Eur		

CELKOM mesačne	5.54 Eur		
CELKOM ročne	66.52 Eur	ZNIZENIE CELKOM	12.61 Eur

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ	ZÁLOHY ZA SLUŽBY		
Nájom za obytnú plochu mes.	46.00 Eur	Teplo na vykurovanie	40.00 Eur
Nájom za vedľaj.plochu mes.	3.67 Eur	Vodné a stočné	22.00 Eur
Ročný nájom za plochu	596.04 Eur	Osvetlenie spol.priestorov	2.10 Eur
Sadzba za zak.zar.bytu	203.94 Eur	-----	
Sadzba za ost.zar.bytu	66.52 Eur	CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA	135.26 Eur
Zniž.za chýb.vybavenie	12.61 Eur		
ROČNÁ ÚHRADA	853.89 Eur		

MESAČNÉ ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ	71.16 Eur		

Zmluva na dobu určitú od: 01/11/2022 do: / /
 Dátum platnosti od : 01/11/2022 Dátum spracovania : 02/11/2022

Kontakty: Brázdovičová (PLATBY,VYUCTOVANIE)0908792483,DANISOVA (UCTOVNICTVO,UHRADY)0908058356 TECHNIK Glončák,UDRZBA)0905
 C.UCTU: SK61 5600 0000 0066 3885 0001
 VYSTAVILA: BRAZDOVICOVA Prevzal: DATUM, PECIATKA