ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 514/1/2

medzi

Prenajímateľom:
OBEC TREBATICE, zastúpená: Mgr. Jurajom Valom, starostom obce
sídlo: Hlavná ulica 247/107, 922 10 Trebatice
IČO: 00313106
DIČ: 2020531007
Bankové spojenie : OTP Banka Slovensko , a.s.
Číslo účtu: 11627343/5200

a

Nájomcom : Richard KAFFEL, [redacted]
(ďalej len nájomca)

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nájomného bytového domu, ktorý sa nachádza na parcele č. 1510/ 23 v k. ú. Trebatice na Záhumenskej ulici, č. 514/1 . Nájomný bytový dom tvorí jedenásť bytov s príslušenstvom určených výlučne na nájom.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi 2-izbový byt s príslušenstvom, číslo bytu A.1.2.1 (byt č. 2) , ktorý sa nachádza na prízemí bytového domu na Záhumenskej ulici v Trebaticiach- súpisné číslo 514, orientačné číslo 1 . Celková výmera podlahovej plochy je 43,68 m².

3. Popis bytu, výmery izieb a príslušenstva sú uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy ako príloha č. 1.

4. K bytu prislúcha jeden skladový priestor na prízemí o rozlohe 2,25 m^2 .

II.
Doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom 1.3.2012 a uzatvára sa na dobu určitú do 28.2.2015.

2. Nájomca má právo na predĺženie nájomnej zmluvy na predmetný byt po uplynutí doby nájmu uvedenej v bode 1, ak dodrží podmienky uvedené v tejto nájomnej zmluve a vo „Všeobecne záväznom nariadení obce Trebatice č. 2/2011 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov“. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ nájomcu informovať minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

III.
Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.

2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt užívať v súlade s dohodnutým účelom.

IV.
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v čl. I. v bode 2 tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu po dobu účinnosti tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonávania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.

3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť v byte všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy a príslušných predpisov povinný vykonať nájomca.

4. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať odborné prehliadky, revízie a servis plynového kotla ústredného kúrenia.

V.
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

2. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám nielen v byte, ale aj v celom dome. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca v plnom rozsahu za vzniknutú škodu.

3. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné a zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu.

4. Nájomca je povinný v prípade zmeny počtu osôb v domácnosti túto skutočnosť ihneď nahlásiť prenajímateľovi.

5. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.

6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uvoľniť a odovzdať byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte.

7. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca **nemá** nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

8. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

9. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v spoločných priestoroch bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, po vzájomnej dohode s ostatnými nájomcami udržiavať na vlastné náklady priľahlé plochy k domu, zelené plochy, parkovacie plochy a vykonávať

zimnú údržbu prístupových ciest a chodníkov k domu. Je povinný správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

10. Nájomca je povinný vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a jeho zariadení, ktoré súvisia s užívaním bytu a s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od nájomcu náhradu. Definovanie drobných opráv a údržby bytu je uvedené v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z.

11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.

12. Nájomca je povinný v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Zb. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu za účasti prenajímateľa.

13. Nájomca je povinný v lehote do 31.3.2012 predložiť prenajímateľovi notársku zápisnicu vyhotovenú na náklady nájomcu, ktorá v prípade, že dobrovoľne nesplní povinnosť vypratať a odovzdať byt v deň nasledujúci po skončení nájmu, bude exekučným titulom na výkon exekúcie na náklady nájomcu. Táto nájomná zmluva bude pevnou súčasťou notárskej zápisnice ako exekučného titulu.

14. Nedodržanie tohto dojednania zakladá právo prenajímateľovi od tejto zmluvy odstúpiť. Účinky odstúpenia nastávajú dňom jeho doručenia nájomcovi.

15. Nájomca a spolubývajúci sú povinní nahlásiť sa na trvalý pobyt na adresu bytu uvedeného v nájomnej zmluve do 31.3.2012.

VI.
Odovzdanie bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, ktoré je uvedené v evidenčnom liste - príloha č. 1 k zmluve, v stave spôsobilom na riadne užívanie do užívania nájomcovi.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi kľúče od bytu a od vchodu do domu.

3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky stavebné poruchy predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzavretia tejto zmluvy.

VII.
Nájomné a zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Mesačné nájomné a mesačné zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktorých výpočet a výška je uvedená v evidenčnom liste – príloha č. 1., sa plnia spolu mesačne najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca prevodom na účet prenajímateľa

vedeného v OTP Banka Slovensko, a.s., pobočka Piešťany, č. účtu: 11627343/5200, s uvedením variabilného symbolu, ako je určený v evidenčnom liste nájomcu.
Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a mesačných zálohových platieb, zmení sa ich výška od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.

2. Vyúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať raz štvrťročne, prípadne polročne, na základe faktúry dodávateľa média a to do 15 dní od jej doručenia prenajímateľovi.
Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa do 15 dní po doručení vyúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní vyúčtovania.

3. Nájomca je povinný platiť za dodávku elektrickej energie, plynu, za stočné ich dodávateľom a za poskytované služby spojov (telefón, poplatok za rozhlas a televíziu, káblová televízia, internet) poskytovateľom. Nájomca je taktiež povinný platiť miestne dane a poplatky správcovi dane.

4. Ak nájomca nezaplatí mesačné nájomné alebo zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.

5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu v bežnom kalendárnom roku o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v SR, alebo aj keď je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov.

6. Nájomné za 1. mesiac nájmu uhradí nájomca do 10 dní od uzatvorenia nájomnej zmluvy prevodom na účet prenajímateľa na základe vystavenej faktúry prenajímateľom. Výšku nájmu bytu stanoví správca v zmysle platných predpisov.

VIII.
Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu dojednanej v čl. II. tejto zmluvy.

2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájom bytu ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou.

3. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu, ak nájomca:
   a) prestane spĺňať podmienky pridelenia bytu schválené Všeobecne záväzným nariadením obce Trebatice o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov
   b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä ak nezaplatí nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
   c) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek upozorneniu prenajímateľa hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
   d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušujú dobré mravy v dome,
   e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
   f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmete nájmu iné osoby, ktoré nie sú vedené v evidenčnom liste k tomuto bytu,
   g) nepredloží v termíne do 31.3.2012 notársku zápisnicu.

4. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

5. Pri uplatnení písomnej výpovede sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď.

6. Po skončení nájmu bytu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca byt v takomto stave prenajímateľovi neodovzdá je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu poškodením bytu vznikla a to v plnom rozsahu.

7. V prípade, že nájomca po skončení nájmu bytu, byt prenajímateľovi neodovzdá a nevyprace, prenajímateľ zabezpečí jeho vypratanie na náklady nájomcu. Právnym titulom pre výkon rozhodnutia bude notárska zápisnica.

8. Po ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nájomcovi **nevzniká** nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady.

IX.
Ostatné dojednania

1. Nájomca v súvislosti s pridelením bytu poukáže do 30.6.2012 na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške šesťmesačného nájomného.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca spôsobí škodu na byte, alebo dome, alebo ak nezaplatí nájom alebo zálohovú úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, bude táto pohľadávka prenajímateľa jednostranným právnym úkonom započítaná s vyššie uvedenou finančnou zábezpekou. Nájomca s týmto dojednaním súhlasí.

3. Po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu bude zábezpeka nájomcovi vrátená vo výške v závislosti od dojednania v predchádzajúcom odseku.

X.
Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list (príloha č. 1).

2. Zmena tejto zmluvy je možná len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov, ktoré podpíšu obidve zmluvné strany.

3. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník a podľa ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

4. Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, pre každú zmluvnú stranu po jednom vyhotovení, tri vyhotovenia sú pre potreby spísania notárskej zápisnice a jedno vyhotovenie je pre Slovenský plynárenský priemysel.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1.3.2012.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že nájomnú zmluvu uzavreli na základe slobodne a vážne prejavenej vôle, bez nátlaku, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, obsahu zmluvy porozumeli, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Trebaticiach dňa 28. februára 2012

....

prenajímateľ nájomca

Obec Trebatice Richard Kaffel rod. Kaffel

zastúpená Mgr. Juraj Valom, starostom obce