

2013/21

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa § 685 a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskor. predpisov

Prenajímateľ: OBEC TRAKOVICE

Sídlo: Obecný úrad, 919 33 Trakovice

IČO: 313092

zastúpená: Helena Hercegová, starostka obce
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Jozef Škrobák, r.č. [redacted]
a manželka Ing. K. [redacted]
obaja bytom Trakovice [redacted]
(ďalej len nájomca)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I.

PREDMET ZMLUVY

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy nájomcom.

Článok II.

PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt č. 9, nachádzajúci sa v podkroví bytového domu v Trakoviciach, súpisné číslo 9, celková plocha bytu 54,2 m², zapísaný na Katastrálnom úrade Hlohovec, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

2. Predmetný byt pozostáva z :

▪ kuchyňa	5 m ²
▪ predsieň	4,9 m ²
▪ izba	14, m ²
▪ obývačka	24,5 m ²
▪ kúpeľňa + WC	4 m ²
▪ úložný priestor	1,8 m ²
<hr/>	
spolu	54,2 m ²

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia:

- plynový kotol ústredného kúrenia so zásobníkom teplej vody a termostatom
- kuchynská linka s kombinovaným šporákom a digestorom
- domový telefón

Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením.

Článok III. VZNIK A DOBA NÁJMU

1. Prenajíateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku I. a v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Prenajíateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov všeobecne záväzným nariadením obce Trakovice č. 3/2004, zo dňa 10.7.2004 (ďalej len VZN). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti. VZN tvorí prílohu nájomnej zmluvy.
3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú 1 rok od podpísania zmluvy. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise (§711 OZ).
5. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.
6. Opis stavu bytu, opis príslušenstva a zariadení bytu je uvedený v prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok IV.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajíateľ sa zaväzuje:

- a) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady.
- b) Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. **Nájomca sa zaväzuje:**

Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať.

- a) Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
- b) Vykonávať drobné opravy bytu a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu (ako napr. výmena batérii, umývadiel, WC, elektrické osvetlenie a zariadení) na svoje náklady.
Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka
- c) Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- d) Vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- e) Prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- f) Umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomera a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.
- h) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
- i) Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, ak nájomca dňa nasledujúceho po dni skončenia nájmu neodovzdal byt prenajímateľovi, súhlasí s výkonom rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcu. Titulom pre výkon rozhodnutia bude notárska zápisnica, ktorú je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi do 10 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy. Notárska zápisnica tvorí prílohu tejto zmluvy.

**Článok V.
NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA
SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU**

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 76,34 € mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a je povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 10,95 € mesačne.
2. Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Výšku nájmu bytu stanoví správca v zmysle platných predpisov.
3. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie jednotnej telekomunikačnej siete priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
4. Vodné a stočné nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške 6,64€ mesačne na osobu a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
5. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške 0,99€ mesačne na domácnosť a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
6. Úhradu za vývoz pevného domového odpadu uhrádza nájomca ročne na základe platobného výmeru obce.
7. Zúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné a za dodávku

elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať po ukončení účtovného obdobia na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média.

Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.

8. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za 1 mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uzatvorením nájomnej zmluvy v zmysle Smernice MV a RR SR č. 2/2004 nájomca uhradí prenajímateľovi finančnú záruku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 896,24 €
V prípade ukončenia nájmu v zmysle čl. VII., bod 1. a 2. tejto zmluvy prenajímateľ do 30 dní od skončenia nájmu vráti uvedenú finančnú záruku bývalému nájomcovi po odpočítaní neuhradených nedoplatkov na nájomnom alebo úhrad za prípadné poškodenie bytu.

Čl. VI.

ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a jej príloh všetkými zmluvnými stranami zmluvy (ďalej len deň uzatvorenia zmluvy).
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. VII.

SKONČENIE NÁJMU, BYTOVÁ NÁHRADA

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 ods. 1 VZN obce predĺžená.
2. Pri ukončení nájmu sa postupuje v zmysle § 7 VZN obce.

Čl. VIII.


SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Trakoviciach dňa 29.01.2013


.....
OBEC TRAKOVICE

Ing. Ľudovít Tolarovič
starosta obce
PRENAJÍMATEĽ


.....
Jozef Škrobák a
Ing. Katarína Škrobáková

NÁJOMCA