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: Ing. Ľudovít Tolarovič, starosta obce
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Milan Rapant,
a manželka Martina Rapantová,
bytom
(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 432, celková plocha bytu 55,7 m^2, zapísaný na Katastrálnom úrade Hlohovec, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Predmetný byt pozostáva z :
   - kuchyňa 5 m^2
   - predsieň 4,9 m^2
   - obývačka 24,2m^2
   - Kúpeľňa + WC 4,0m^2
   - Izba 15,5 m^2
   - Úložný prostor 1,8m^2

   spolu 55,7 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 hnuteľným zariadením.

Článok III.
VZNIK A DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ 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. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov všeobecne záväzným nariadením obce Trakovice č. 3/2015, zo dňa 22.09.2015 (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. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú 3 roky od podpísania zmluvy. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve .

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. Prenajímateľ 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. Za úhradu nájomného a všetky platby zodpovedajú nájomca a spolubývajúci spoločne a nerozdielne.
b) Vykonávať drobné opravy bytu a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu (ako napr. výmena batérii, umývadiel, WC, elektrické osvetlenie a zariadení) vo výške 150,- € 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 vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.
g) Rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce. Najmä sa zaväzuje, že:

- Neprihlási inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte.
- Prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu.
- Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať.

- Nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.

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.

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 v danom mesiaci. 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 **4,99 €** mesačne a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca 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 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, najneskôr do 31.5. príslušného roka.
   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. 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 čl.4 odst. 5, 3/2015 VZN obce predĺžená.

2. Pri ukončení nájmu sa postupuje v zmysle čl.5,3/2015 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 30.11.2020

OBEC TRAKOVICE

Ing. Ľudovít Tolarovič
starosta obce
PRENAJÍMATEĽ

Milan Rapant a manželka
Martina Rapantová,
NÁJOMCA