

Zmluva o nájme bytu č. N/7/209/2015

medzi

Prenajímateľom:

Obec Rakovice, zastúpená: Dušanom Dalošom, starostom obce

sídlo: Rakovice č. 42, 922 08

IČO: 00312916

DIČ: 2020530985

Bankové spojenie Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Piešťany

Číslo účtu: 1005115004/5600,

IBAN: SK03 5600 0000 0010 0511 5004

BIC kód banky: KOMASK2X

(ďalej len prenájomiteľ)

a

Nájomcami :

Ľuboš Bažáni, narodený, rodné číslo, trvale bytom Rakovice č. 146, 922 08

Lucia Bažániová, rodená , narodená, rodné číslo, trvale bytom Rakovice č. 146, 922 08

(ďalej len nájomcovia)

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nájomného bytového domu súpisné číslo 209 v obci Rakovice, Bytový dom č. 1 – Dolinka, v ktorom sa nachádza osem bytov určených výlučne na nájom.
2. Prenajímateľ prenájma nájomcom 2-izbový byt s príslušenstvom, číslo bytu 7, ktorý sa nachádza v podkroví bytového domu v Rakoviciach súpisné číslo 209. Celková výmera podlahovej plochy je 59,67 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 5,6 m².

II.

Doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom 01.02.2015 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.12.2017.
2. Nájomcovia majú 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 Rakovice o podmienkach nájmu obecných bytov v Rakoviciach“.
3. Písomnú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy sú nájomcovia povinní adresovať na Obecný úrad Rakovice minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu a zároveň predložiť doklady, preukazujúce splnenie vyššie požadovaných podmienok.

III.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcom výlučne za účelom bývania.
2. Nájomcovia sa zaväzujú, že budú prenajatý byt užívať v súlade s dohodnutým účelom.

IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcom byt uvedený v čl. I. v bode 1. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcom 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 nájomcovia užívajú dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcov po predchádzajúcom dohovore.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť v byte všetky opravy, ktoré nie sú podľa tejto zmluvy a príslušných predpisov povinný vykonať nájomcovia.

V.

Práva a povinnosti nájomcov

1. Nájomcovia bytu a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
2. Nájomcovia sú povinní počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám nielen v byte, ale aj v celom dome. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedajú nájomcovia v plnom rozsahu za vzniknutú škodu.
3. Nájomcovia sa zaväzujú riadne a včas platiť nájomné a zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu.
4. Nájomcovia sú povinní v prípade zmeny počtu osôb v domácnosti túto skutočnosť ihneď nahlásiť prenajímateľovi.
5. Nájomcovia sa zaväzujú, že bez súhlasu prenajímateľa nevykonajú v byte žiadne stavebné zmeny.
6. V prípade skončenia nájmu sú nájomcovia povinní 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 nájomcovia vykonali so súhlasom prenajímateľa, nie sú povinní po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomcovia nemajú nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
8. Nájomcovia nie sú oprávnení dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
9. Nájomcovia sa zaväzujú 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 príľahlé plochy k domu, zelené plochy, parkovacie plochy a vykonávať zimnú údržbu prístupových ciest a chodníkov k domu. Sú povinní správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

10. Nájomcovia sú povinní vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a jeho zariadení, ktoré súvisia s užívaním bytu a s bežnou údržbou. Ak sa nájomcovia nepostarajú 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. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
12. Nájomcovia sú povinní v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu za účasti prenajímateľa.

VI.

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 preddavkovo k termínu do 15. dňa bežného mesiaca výlučne prevodom na účet prenajímateľa vedeného v Prima banke a.s. pobočka Piešťany, číslo účtu 1005115004/5600 s uvedením variabilného symbolu, ako je určený v evidenčnom liste nájomcov.
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 je prenajímateľ povinný vykonať raz štvrťročne – do 30-tich dní po skončení štvrťroka, za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať raz ročne – do 30-tich dní po skončení roka.
Nedoplatok sa nájomcovia zaväzujú uhradiť na účet prenajímateľa do 15 dní po doručení vyúčtovania, preplatok bude nájomcom vrátený do 15 dní po vykonaní vyúčtovania.
3. Nájomcovia sú povinní platiť za dodávku elektrickej energie a plynu ich dodávateľom a za poskytované služby spojov (telefón, poplatok za rozhlas a televíziu, káblová televízia) poskytovateľom.
4. Ak nájomcovia nezaplatia mesačné nájomné alebo zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, sú povinní 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.

VII.

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 nájomcovia:
 - a) prestanú spĺňať podmienky pridelenia bytu schválené Všeobecne záväzným nariadením obce Rakovice o podmienkach nájmu obecných bytov v Rakoviciach
 - b) hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä ak nezaplatia nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
 - c) alebo ten, kto s nimi býva v spoločnej domácnosti, napriek upozorneniu prenájomateľa hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využívajú prenajatý byt bez súhlasu prenájomateľa na iné účely ako na bývanie, alebo nájomcovia alebo ten, kto s nimi býva, sústavne porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužívajú byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu prenájomateľa ubytujú v predmete nájmu iné osoby, ktoré nie sú vedené v evidenčnom liste k tomuto bytu.
4. Nájomcovia sú oprávnení 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 nájomcovia zaväzujú odovzdať predmetný byt prenájomateľovi v stave, v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomcovia byt v takomto stave prenájomateľovi neodovzdajú sú povinní nahradiť prenájomateľovi škodu, ktorá mu poškodením bytu vznikla a to v plnom rozsahu.
7. V prípade, že nájomcovia po skončení nájmu bytu, byt prenájomateľovi neodovzdajú a nevypracujú, prenájomateľ zabezpečí jeho vypratanie na náklady nájomcov.
8. Po ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nájomcom nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady.

VIII. Ostatné dojednania

1. Nájomcovia v súvislosti s pridelením bytu poukázali na účet prenájomateľa finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške **754,08 €** (slovom: sedemstopäťdesiatštyri eur, osem euro centov).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomcovia spôsobia škodu na byte, alebo dome, alebo ak nezaplatia nájom alebo zálohovú úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, bude táto pohľadávka prenájomateľa jednostranným právny úkonom započítaná s vyššie uvedenou finančnou zábezpekou. Nájomcovia s týmto dojednaním súhlasia.

Ak dôjde z tohto dôvodu k zníženiu výšky finančnej zábezpeky, nájomcovia sú povinní finančnú zábezpeku doplatiť do predpísanej výšky uvedenej v bode 1. tohto článku v lehote dohodnutej s prenajímateľom.

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

IX. 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 podpisujú 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 4. rovnopisoch, dva rovnopisy pre nájomcov a dva rovnopisy pre prenajímateľa.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na internetovej stránke Obce Rakovice www.rakovice.sk. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť Zmluvu o nájme bytu č. N/2/209/2014 do 5 kalendárnych dní odo dňa jej podpísania.
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 Rakoviciach dňa

Prenajímateľ:

Nájomcovia:

.....
Ľuboš Bažáni

.....
Obec Rakovice
zastúpená Dušanom Dalošom, starostom obce

.....
Lucia Bažániová