Zmluva o nájme bytu

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. Obč. zákonníka a Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Piešťany o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch č. 15/2008

PRENAJÍMATEĽOM: Bytový podnik Piešťany, s.r.o.
sídlo: Školská 19, 921 01 Piešťany
štatutárny orgán: Ján Ballay, konateľ
IČO: 36 232 700
IČ DPH: SK2020170031
bankové spojenie:

č. účtu:
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnave
oddiel Sro, vložka č. 11528/T

(ďalej prenajímateľ)

a

NÁJOMCOVIA: Miroslava Papayová, nar.
a manžel
Ľuboš Papay, nar.
obaja trvale bytom

(ďalej nájomcovia)

za nasledovných podmienok:

Preambula

Mesto Piešťany je vlastníkom nájomných bytov bytového domu na Čachtickej 6826/1,3 v Piešťanoch, zapísaného v katastri nehnuteľností, Správy katastra Piešťany v LV č. 5700 pre obec a k.ú. Piešťany. Tieto byty sú obstarané z prostriedkov štátu prostredníctvom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a vzťahuje sa na ne osobitný režim určený Všeobecným záväzným nariadením Mesta Piešťany č. 15/2008, zo dňa 11.12.2008 (ďalej VZN Mesta Piešťany č.15/2008). Správcom a prenajímateľom týchto bytov je Bytový podnik Piešťany, s.r.o. na základe Komisionárskej zmluvy, zo dňa 17.12.2002, uzavretej medzi Mestom Piešťany a Bytovým podnikom Piešťany, s.r.o.

I.

Prenajímateľ prenajíma nájomcom 2-izbový byt, č.b. 22 nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu na Čachtickej ul. 6826/3 v Piešťanoch.

Výmery izieb bytu a jeho príslušenstva sú uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy o nájme bytu.
K bytu prislúcha jedna pivničná kobka.

II.

2.1. Nájom bytu vzniká dňom **15.09.2012** a uzatvára sa na dobu určitú, do **30.06.2013.**

2.2. Nájomcovia majú právo na predĺženie zmluvy o nájme bytu na predmetný byt pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, ak i naďalej spĺňa podmienky stanovené Všeobecným záväzným nariadením Mesta Piešťany o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch (ďalej VZN Mesta Piešťany) č. 15/2008 a aktuálnym právnym predpisom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej MVaRR SR). Písomnú žiadosť o predĺženie doby nájmu sú nájomcovia povinní adresovať Mestskému úradu v Piešťanoch, referentovi pre bytovú oblasť minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu spolu s dokladmi preukazujúcimi spĺňanie podmienok uvedených v nájomnej zmluve, ako aj určených VZN Mesta Piešťany platným predpisom MVaRR SR a písomným stanoviskom prenajímateľa.

2.3. Opakovane predĺžiť nájom bytu je možné vždy len na dobu určitú, neprevyšujúcu jeden rok, pričom celková doba nájmu bytu, nesmie presiahnuť desať rokov.

III.

Prenajímateľ odovzdáva nájomcom byt uvedený v čl. I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť im plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

IV.

4.1. Mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, ktorých výška je uvedená v evidenčnom liste, sú splatné vždy do 15. dňa bežného mesiaca.

4.2. Celková výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok, najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny.

4.3. Vyúčtovaním zistený nedoplatok sú nájomcovia povinní zaplatiť do doby splatnosti uvedenej vo vyúčtovaní. Prípadný preplatok je prenajímateľ povinný odoslať na inkasné stredisko Slovenskej pošty do doby splatnosti uvedenej vo vyúčtovaní.

4.4. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis.

4.5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo v prípade, ak skutočné vynakladané celkové náklady sa zvýšia oproti dohodnutým viac ako o 5 %.

V.

5.1. Nájom bytu zaniká:

5.1.1. uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. II., ak táto nebola predĺžená

5.1.2. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom

5.1.3. písomnou výpoveďou nájomcu

5.1.4. písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade ak nájomca:

a) alebo ten, kto s nimi býva s spoločnej domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome

b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, pričom podnájmom nie sú návštevy kratšie ako 15 dní

c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt, alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas 6 mesiacov užívať

d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu

e) nájomcovia využívajú byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie

f) neužívajú byt bez vážnych dôvodov, alebo v byte ubytuje osobu, ktorá nie je uvedená v evidenčnom liste

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

5.3. Ak nájom bytu zanikne z výpovedného dôvodu uvedeného v odseku 5.1.4., písm. a) – f) nemôžu nájomcovia opakovane žiadať o nájom bytu. Taktiež v prípade, že nájomcovia uviedli v žiadosti o nájom bytu nepravdivý údaj, ktorý vyjde najavo až počas nájmu nemôžu žiadať o opakované uzavretie nájmu bytu.

5.4. Nájomcovia sú povinní zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 330 € v prípade, že neužíva byt bez vážnych dôvodov, alebo bez súhlasu vlastníka ubytujú v byte osobu, ktorá nie je uvedená v evidenčnom liste, alebo ak uviedli nepravdivý údaj v žiadosti o nájom bytu, ktorý sa zistí až počas nájmu bytu. I v týchto prípadoch nemôžu nájomcovia opakovane žiadať o nájom bytu.

VI.

6.1.Nájomcovia sa zaväzujú oznámiť prenajímateľovi zmenu v počte osôb bývajúcich v byte do 5 dní, odo dňa kedy zmena nastala.

6.2. Na tento byt sa nevzťahuje prechod nájmu bytu v zmysle ust. 706 a nasl. Občianskeho zákonníka. Taktiež k tomuto bytu nemožno uskutočňovať prevod vlastníckeho práva, ktoré patrí výlučne Mestu Piešťany.

VII.

7.1. Po skončení nájmu bytu sa nájomcovia zaväzujú odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomcovia v takomto stave byt prenajímateľovi neodovzdajú, sú povinní nahradiť mu škodu, ktorú mu poškodením bytu spôsobili.

7.2. Nájomcovia po skončení nájmu bytu nemajú nárok na pridelenie žiadnej bytovej náhrady.

VIII.

V prípade, že nájomcovia po skončení nájmu bytu, byt prenajímateľovi neodovzdajú, prenajímateľ zabezpečí vypratanie bytu na náklady nájomcov. Vykonateľným titulom pre exekúciu, vyprataním predmetného bytu je notárska zápisnica napísaná dňa 24.09.2012 JUDr. Milanom Rovňákom, notárom Notárskeho úradu v Piešťanoch, pod č. N 1029/2012, NZ 33910/2012, NCRIs 34615/2012.

IX.

Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je evidenčný list a notárska zápisnica uvedená v čl. II. nájomnej zmluvy.

X.

10.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť nadobúda 15.09.2012, dňom nasledujúcim po jej zverejnení v zmysle ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka na webovom sídle prenajímateľa.

10.2.Zmluva o nájme bytu bola spísaná a uzavretá na základe slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle prenajímateľa a nájomcu, ktorí ju po prečítaní a schválení na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

Piešťany 14.09.2012

Prenajímateľ:

podpísané

Ján Ballay, konateľ

Nájomca:

podpísané

Miroslava Papayová

podpísané

Ľuboš Papay