Zmluva o nájme bytu
č. 35/Ča/2014

**uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb.
Občianskeho zákonníka v platnom znení
a Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Piešťany o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch č. 17/2013, zo dňa 17.12.2013**

medzi:

PRENAJÍMATEĽOM: Bytový podnik Piešťany, s.r.o.
sídlo: Školská 19, 921 01 Piešťany
štatutárny orgán: JUDr.Ing.Eva Kolláriková, PhD.MBA, konateľ
IČO: 36 232 700
IČ DPH: SK2020170031
bankové spojenie:
č. ú.
IBAN:
BIC:
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava
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 ul. s.č. 6826 v Piešťanoch, zapísaného v katastri nehnuteľností, Okresného úradu Piešťany, katastrálneho odboru v LV č. 5700 pre obec a k.ú. Piešťany. Tieto byty sú obstarané z verejných prostriedkov, postavené s podporou štátu, najmä prostredníctvom dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej príslušné ministerstvo) a úverov Štátneho fondu rozvoja bývania SR. Vzťahuje sa na ne osobitný režim určený Všeobecným záväzným nariadením Mesta Piešťany č. 17/2013, zo dňa 17.12.2013 (ďalej VZN Mesta Piešťany č.17/2013). Správcom a prenajímateľom týchto bytov je Bytový podnik Piešťany, s.r.o. na základe Komisionárskej zmluvy, uzavretej s Mestom Piešťany dňa 17.12.2002, v znení jej Dodatku č. 1, zo dňa 30.06.2003.

I.
Predmet nájmu

1.1. Prenajímateľ prenajíma nájomcom 2-izbový byt s prísl., č. bytu 22 nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu na Čachtickej ul. 6826/3 v Piešťanoch.
1.2. Výmery izieb bytu a jeho príslušenstva sú uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnú súčasťou.
K bytu prislúcha jedna pivničná kobka.

II.
Účel nájmu

Nájomcovia sa zaväzujú predmet nájmu užívať na účel, na ktorý bol stavebne určený, a to na užívanie za účelom bývania.

III.
Doba nájmu

Nájom bytu vzniká dňom **01.07.2014** a uzatvára sa na dobu určitú do **30.06.2015.**

IV.
Opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu

4.1. Nájomcovia majú právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na predmetný byt pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, ak i naďalej spĺňajú podmienky stanovené VZN Mesta Piešťany č. 17/2013 a aktuálnym právnym predpisom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy je Mesto Piešťany povinné písomne informovať nájomcov min. 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu.

4.2. Opakovaný nájom bytu je možný len na dobu určitú, neprevyšujúci 1 rok, pričom celková doba nájmu bytu, nesmie presiahnuť 13 rokov.

V.
Stav bytu a jeho príslušenstva

Prenajímateľ odovzdáva nájomcom byt uvedený v čl. I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom na základe protokolu o prevzatí bytu podpísaného oboma zmluvnými stranami, v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Stav bytu a jeho príslušenstvo je opísaný v protokole o prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

VI.
Výška a splatnosť mesačného nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu

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

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

6.3. Vyúčtovaním zistený nedoplatok sú nájomcovia povinní zaplatiť prenajímateľovi do doby splatnosti uvedenej vo vyúčtovaní. Prípadný preplatok je prenajímateľ povinný poukázať nájomcom poštovým poukazom, resp. na ich bankový účet, do doby splatnosti uvedenej vo vyúčtovaní.

6.4. 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.

6.5. 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 %.

VII.
Zánik nájmu bytu

7.1. Nájom bytu zaniká:

7.1.1. uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. III.

7.1.2. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami

7.1.3. písomnou výpoveďou nájomcov (z akéhokoľvek dôvodu a aj bez uvedenia dôvodu)

7.1.4. písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, ak nájomcovia:

a) alebo ten, kto je členom ich 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 porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatili nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechali byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, pričom podnájmom na účely VZN Mesta Piešťany č. 17/2013 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 užívať,

d) prestali spĺňať predpoklady užívania bytu alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,

e) prestali vykonávať prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný z dôvodu zabezpečovania potreby mesta,

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

7.2. 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 výpoveď doručená.

7.3. Ak nájom bytu zanikne z výpovedného dôvodu uvedeného v odseku 7.1.4., písm. a) – f), ako aj v prípade, že nájomcovia neužívajú byt bez vážnych dôvodov, alebo bez súhlasu vlastníka v byte ubytujú osobu, ktorá nie je uvedená v evidenčnom liste, nemôžu nájomcovia opakovane žiadať o nájom bytu. Taktiež v prípade, ak nájomcovia uviedli v žiadosti o nájom bytu nepravdivý údaj, ktorý vyjde najavo až počas nájmu, nemôžu žiadať o opakované uzavretie nájmu bytu.

VIII.
Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

8.1. Domácnosť nájomcov tvoria: Lukáš Papay - syn

8.2. Nájomcovia sa zaväzujú oznámiť prenajímateľovi zmenu v počte osôb tvoriacich ich domácnosť do 5 dní, odo dňa kedy zmena nastala.

8.3. 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.

IX.
Práva a povinnosti zmluvných strán

9.1. Nájomcovia sa so stavom predmetu nájmu uvedeného v čl. I. tejto zmluvy oboznámili osobne a zaväzujú sa ho užívať tak, aby nedošlo k žiadnym škodám alebo k jeho poškodeniu.

9.2. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by rušil nájomcov pri užívaní predmetu nájmu.

9.3. Prenajímateľ zodpovedá za riadne poskytovanie plnení spojených s užívaním predmetu nájmu.

9.4. Nájomcovia sú povinní riadne a včas hradiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v dobe uvedenej v čl. VI. tejto zmluvy.

9.5. Nájomcovia sú povinní počas trvania nájmu bytu prihlásiť sa a tiež všetkých členov ich domácnosti na prechodný pobyt v meste Piešťany, a to na adrese prenajatého bytu.

9.6. Nájomcovia sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, vstup do bytu zamestnancom príslušného ministerstva, zamestnancom Mesta Piešťany, zamestnancom prenajímateľa a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

9.7. Nájomcovia sú povinní posledným dňom nájmu byt vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade, že nájomcovia ho v takom stave prenajímateľovi neodovzdajú, sú povinní mu nahradiť škodu, ktorú poškodením bytu spôsobili.

9.8. Nájomcovia po skončení nájmu bytu nemájú nárok na pridelenie žiadnej bytovej náhrady.

9.9.V prípade, že nájomcovia posledným dňom nájmu byt nevypracú a neodovzdajú prenajímateľovi, prenajímateľ zabezpečí vypratanie bytu na náklady nájomcov. Vykonateľným titulom pre exekúciu, vypratаním predmetného bytu je notárska zápisnica napísaná dňa 24.09.2012 JUDr. Milanom Rovňákom, notárom Notárskeho úradu v Piešťanoch, pod č. NZ 1029/2012, NZ 33910/2012, NCRIs 34615/2012, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

X.
Spoločné ustanovenia

10.1. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ust. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a VZN mesta Piešťany č. 17/2013.

10.2. Nájomcovia súhlasia so spracúvaním osobných údajov (meno, priezvisko, dátum narodenia, bydlisko), s ich použitím na uzavretie tejto zmluvy a všetky úkony súvisiace s nájmom bytu. Súhlas poskytujú v súlade so zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov. Súhlas poskytujú na dobu neurčitú.

10.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť nadobúda 01.07.2014, po jej zverejnení v zmysle ust. § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka na webovom sídle prenajímateľa.

10.4. Zmluva o nájme bytu bola spísaná a uzavretá na základe slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle prenajímateľa a nájomcov, ktorí ju po prečítaní a schválení na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali. Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

Piešťany, dňa

Prílohy:
Evidenčný list
Protokol o prevzatí bytu
Notárska zápisnica

Prenajímateľ:

podpísané

JUDr. Ing. Eva Kolláriková, PhD. MBA
konateľ

Nájomcovia:

podpísané

Miroslava Papayová

podpísané

Lukáš Papay