

Zmluva o nájme obecného bytu

(uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka,

VZN obce Nesvady 1/2011, v zmysle uznesenia OZ č. 19/2012-XIII. a 21/2012-IX.)

Č. j.: 805/2012-1/SzI

ktorú uzavreli

Prenajíateľ: Obec Nesvady so sídlom Obchodná č. 23, 946 51 Nesvady
Zastúpená: JUDr. Jozefom Harisom, starostom obce
IČO: 00 306 606
DIČ: 2021029340
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a. s. – pobočka Komárno
Číslo účtu: 3806919001/5600
(ďalej len ako prenájomca)

Nájomca: Zsellér Ján, rodné číslo , ,
trvale bytom , , ul. č. a
Pastoreková Andrea rodená Szúcsová, rodné číslo , ,
, trvale bytom , , č.
(ďalej len ako nájomca)

takto:

I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom obecného bytového domu nachádzajúceho sa v k. ú. Nesvady, na parcele č. 58/16, orientačné číslo 11B, súpisné číslo 775, ktorý je vedený na LV č. 2462 Správy katastra v Komárne. Predmetný bytový dom pozostáva z 18 bytových jednotiek.
2. Súhlas prenájmu bytu pre nájomcu Zsellér Ján bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Nesvady č. 21/2012-IX. 1A) zo dňa 27.09.2012.
3. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt č. 4** na prízemí obytného domu súpisné číslo 775 na Obchodnej ulici č. 11B/4, ktorý pozostáva z 2 izieb s obytnou plochou 28,41 m² a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a balkón s celkovou podlahovou plochou 25,6221 m², t. j. spolu **54,0321 m²**. Zároveň prenájomca prenecháva nájomcovi do dočasného užívania spoločné priestory (sklad bicyklov a kočíkov) na prízemí miestnosti č. 103 a 104 s podlahovou plochou 15,7104 m², na I. poschodí miestnosti č. 201, 203 a 204 s podlahovou plochou 11,2377 m² a na II. poschodí miestnosti č. 301, 303 a 304 s podlahovou plochou 11,2377 m², t. j. spolu o výmere 38,1858 m². Tieto spoločné priestory má právo užívať každý nájomca bytového domu.
4. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi
 - a) v byte nachádzajúce sa hnutelné veci a zariadenia: kuchynská linka so zabudovaným drezom a osvetlením a drezovou vodovodnou batériou, kuchynský sporák elektrický - Indesit, kuchynský odsávač pary Mora, plynový kotol Immergas Eolo Star 24 + izbový termostat, umývadlo + umývadlová vodovodná batéria, vaňa + sprchová vodovodná batéria, WC - kombi, vstavaná skriňa, domáci telefón Commax,
 - b) v spoločných priestoroch 1 ks poštovej schránky .

II.

Účel nájmu

Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Ide o nájom nového bytu. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.

Nájomca byt preberie do užívania spolu s osobou, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti – dcéra družky: Karin Bareianová, rodné číslo .

Nájomca a táto osoba majú popri práve nájmu bytu právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

III.

Doba nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. bod 3. tejto zmluvy sa prenecháva do prenájmu v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 v znení neskorších predpisov na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky – takto nájomná doba začne plynúť dňom **01. 01. 2013** a ukončí sa dňom **31. 12. 2015**.
2. Uplynutím nájomného vzťahu nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, má nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie tri roky, za podmienky že bude naďalej spĺňať aj podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní ako aj podmienky uvedené v Zmluve o poskytnutí podpory č. 401/391/2011 uzavretou medzi Obcou Nesvady a Štátnym fondom rozvoja bývania Slovenskej republiky a v Zmluve o poskytnutí dotácie č. 0160-PRB/2011 uzavretou medzi Obcou Nesvady a Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

IV.

Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená Všeobecne záväzným nariadením obce Nesvady, č. 1/2011 a uznesením OZ Nesvady č. 19/2012-XIII. bod A/1 a zároveň bola určená v súlade s Opatrením MF SR zo dňa 23. 04. 2008 č. 01/R/2008 v znení neskorších predpisov na 33,22 €/m²/rok.
Takto ročné nájomné za 54,0321 m² je 1 794,9464 € a mesačné nájomné činí 149,58 €.
2. Za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu – elektrická energia spoločných priestorov, vodné a stočné – nájomca bude uhrádzať spolu s nájomným mesačne vo výške 18,- €, ktoré je rozpísané v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu. Za platenie nájomného a za plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu je zodpovedný nájomca, ktorého navonok bude zastupovať Andrea Pastoreková, s čím Ján Zsellér súhlasí a zároveň splnomocňuje menovanú na konanie o právach a povinnostiach v tejto zmluve uvedených.
3. Náklady spojené s hradením spotrebovanej elektriny a plynu hradí nájomca priamo dodávateľovi. Odvoz smetí hradí tiež nájomca.
4. Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **167,58 €** a je splatné mesačne, **najneskoršie do 15. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac** na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve (variabilný symbol 8052012 a bežný mesiac), alebo priamo do pokladne obce Nesvady. Pri platbe na účet uvedený v tejto zmluve za deň úhrady sa považuje deň, kedy je príslušná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa.
5. V zmysle uznesenia OZ obce Nesvady č. 19/2012-XIII. bod. B/2 nájomca je povinný pri podpise nájomnej zmluvy zložiť finančnú zábezpeku do pokladne Obce Nesvady vo výške 6-mesačného nájomného vo výške **897,48 €**. Táto finančná kaucia alebo jej časť sa v prípade ukončenia nájomného vzťahu po konečnom vyúčtovaní všetkých nárokov z tejto zmluvy vyplývajúcich vráti nájomcovi, najneskoršie do 30 dní po konečnom vyúčtovaní.
6. Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov v termíne do 30 dní po obdržaní dodávateľských faktúr. Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
7. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného vrátane preddavkov za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu, bude nájomcovi účtovaná zmluvná pokuta vo výške 0,08 % za každý oneskorený deň z výšky nezaplateného nájomného, vrátane preddavkov za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy a bežnú údržbu súvisiace s jeho užívaním v zmysle Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a jeho prílohy č. 1, ktoré je zároveň prílohou tejto zmluvy.
2. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. V prípade ak závada nastala zavinením a to aj z nedbanlivosti nájomcu, nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú na vlastné náklady.
4. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, vrátane umiestnenia satelitných antén a pod.
5. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému bez súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to do 30 dní od vzniku zmeny.
8. Prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa prenajatý byt užíva, respektíve trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí vznik značnej škody. Odstupujúci prejav prenajímateľa musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane, účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého bytu a hnutelného majetku a zaväzuje sa urobiť všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Taktiež zodpovedá za všetky škody vzniknuté v byte jeho zavinením.
10. Nájomca berie na vedomie možnosť napojenia sa na pevnú telefónnu linku a na káblový televízny rozvod cez ktorý je zabezpečený príjem televízneho a rádiového signálu v každom byte v obytnom dome, avšak prevádzkové podmienky sa každý nájomca bytu zabezpečí sám s prevádzkovateľmi.
11. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania nájomného vzťahu umožní vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
12. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu vo vopred dohodnutom termíne.
13. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
14. Nájomca prehlasuje, že bol poučený o obsluhu technického vybavenia bytu – elektrických spotrebičov, obsluha vykurovacieho plynového kotla, najmä o zákaze manipulácie s týmito spotrebičmi v prípade poruchy, osobami, ktoré na to nie sú oprávnené. Nájomca taktiež potvrdzuje, že prevzal návod na použitie týchto spotrebičov.

VI.

Skončenie nájmu

Nájomný pomer zaniká:

1. uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý,
2. písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy,

3. písomnou výpoveďou danou hociktorou zmluvnou stranou v súlade s ust. § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka, zo strany prenajímateľa najmä, ak:
- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho 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) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - c) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

VII.

Osobitné ustanovenia

- 1.) Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok na spoločných častiach obytného domu ako aj na verejných priestranstvách v okolí obytného domu.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania účinnosti tejto zmluvy bude prihlásený k trvalému pobytu v obci Nesvady. Nesplnenie tejto podmienky oprávňuje vlastníka bytu – prenajímateľa vypovedať túto zmluvu. Výpovedná lehota v takomto prípade je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 3.) Nájomca a osoby, ktoré majú právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu sú povinní dodržiavať ustanovenia domového poriadku. V prípade porušovania prenajímateľ je oprávnený v zmysle § 711 OZ vypovedať zmluvu.
- 4.) Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade výpovede zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v tejto zmluve si nájomca nežiada náhradné ubytovanie ani náhradný byt a zaväzuje sa, že byt uvoľní najneskoršie dňom skončenia nájomného vzťahu s prenajímateľom.
- 5.) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak zo strany nájomcu dôjde k demontáži plynomeru alebo elektrómeru, spätnú montáž a poplatky s ňou spojené uhradí nájomca na vlastné náklady.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvou neupravené vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.
3. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, Záznam o odovzdaní a prevzatí obecného bytu a Domový poriadok.
4. Zmluva bola vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli. Zároveň svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V Nesvadoch, dňa 12.11.2012

.....
Zsellér Ján
nájomca

.....
JUDr. Jozef Haris
starosta obce
prenajímateľ

.....
Pastoreková Andrea
nájomca