

Zmluva o nájme bytu 12/2011
uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona číslo 10/1964 Zb. v znení neskorších
predpisov / ďalej len OZ /

Prenajímateľ : Obec Čiližská Radvaň, zastúpená starostom Istvánom Csikászom
IČO 305341 /ďalej len prenajímateľ /

Nájomca : Sági Mónika bytom Pataš 43
a Márhoffer Miklós bytom Érd - MR
/ ďalej len nájomca /

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu

Článok I.
PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy nájomcom

Článok II.
PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je trojizbový byt číslo 7 v podkroví, nachádzajúci sa v bytovom dome Čiližská Radvaň súpisné číslo 385, celková plocha bytu 81,7 m² zapísaný v katastri nehnuteľnosti na Katastrálnom úrade v Dunajskej Stredě list vlastníctva číslo 482, parcela č. 346/6, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

2. Predmetný byt pozostáva :

Číslo bytu 7			
Číslo miestnosti	Plocha bytu	Výmera v m ²	
7-1	Predsieň	9,4	PVC
7-2	Kúpeľňa	5,3	Ker. dlažba
7-3	Obývačka	31,4	PVC
7-4	Kuchyňa	6,3	PVC
7-5	Izba	14,0	PVC
7-6	Izba	13,9	PVC
7-7	WC	1,4	Ker.dlažba
Obytná plocha spolu		81,7 m ²	

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia :

Vybavenie bytu	
Kuchynská linka s drezom	1,5 m
Kuchynský sporák elektrický MORA typ 3430 v.č. 52341156	1 kus
Odsávač Gorenje typ EO 116P23LS2P	1 kus
Vaňa	1 kus
Umývadlo veľké	1 kus
Umývadlo malé	1 kus
Batérie vaňové –sprchovacie	1 kus
Batérie dresové, umývadlové	1 + 1 + 1
Vývod na práčku	1 kus
Odsávač vzduchu z kúpeľne	1 kus
Záchodová misa	1 kus
Elektrický vrátník vchodových dverí	1 kus
Vchodové dvere protipožiarné typ	1 kus
Vnútorné dvere 80 cm	3 kus
70 cm	2 kus
Panelové radiátory 1200 mm	1 kus
900 mm	3 kus
800 mm	1 kus
600 mm	1 kus
Odsávač vzduchu z kúpeľne	1 kus

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 bez závad do nájmu preberá / § 687 ods. 107/
2. nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy
3. prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú **do 31.12.2011.**
4. v súlade s § 5 ods. 1 nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve stanovených prenajímateľom
5. nájomca sa zo stavom nájomného bytu sa oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

Článok IV.
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a. Byt spoli 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 / § 696 ods. 2 OZ /
 - b) vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
 - 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 nariadením obce. Najmä sa zaväzuje, že :
 - I. neprihlási inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte.
 - II. prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu.
 - III. byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať
 - IV. bude plniť všetky pokyny a podriadi sa všetkým krokom, vrátane právnych úkonov, v prípade nutnosti vypratania bytu z dôvodu porušenia zmluvných povinností nájomcom, ktorými sa zaviazal byt po skončení nájmu uvoľniť- vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi a zároveň uhradí náklady spojené s núteným vyprataním bytu.
 - h) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie

Článok V.
NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. výška nájomného bola stanovená na základe dohody vo výške 1,91 EUR/m²
tj. $1,91 \times 81,7 \text{ m}^2 = \mathbf{156,04 \text{ EUR}}$ (4.700,86 Sk) na mesiac
2. nájomné je splatné mesačne, vždy do 25. každého mesiaca formou poukážky, alebo osobne na obecnom úrade
3. zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu :
 - záloha za spoločnú elektrinu 3,32 EUR na byt mesačne tj. **3,32 €** (100,02 Sk)
 - vodné a stočné $120 \text{ m}^3 \times 1,124 : 12 = 11,24 \text{ EUR}$ na byt mesačne tj. **11,24 €** (338,62 Sk)
 $120 \text{ m}^3 \times 0,805 : 12 = 8,05 \text{ EUR}$ na byt mesačne **8,05 €** (242,51 Sk)
 - za výrobu teplej vody $48 \text{ m}^3 \times 4,413 \text{ EUR} : 12 = \mathbf{17,65 €}$ (531,72 Sk)
 - výška poplatku za odvoz smeti je stanovená v zmysle platného sadzobníka vydaného obecným úradom za bežný kalendárny rok
 - za vykurovanie $81,7 \text{ m}^2 \times 13,614 : 12 =$ na byt mesačne tj. **92,68 €** (2.792,08 Sk)
 - príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv $0,23 \text{ EUR} / \text{m}^2 = 0,23 \times 81,7 \text{ m}^2 = \mathbf{18,79 €}$ (566,07 Sk)
4. záloha musí byť splatená súčasne s nájomným v jednej sume
5. celková výška nájomného vrátane služieb činí za mesiac **307,77 €** (9.271,88 Sk)
6. zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi sa bude vyrovnávať raz po doručení spotreby elektrickej energie za II. polrok a spotreby zemného plynu za predchádzajúci rok
7. vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcom, ktorý najneskôr do 30 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel, toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku
8. nájomca je povinný zaplatiť dopredu nájomné **830,-- EUR** / 25.000,- Sk , ktoré slúži ako kaucia na zabezpečenie splácania nájomného a na možné škody zapríčinené nájomcom. V prípade skončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť kauciu do 30 dní od skončenia nájmu po odrátaní vzniknutých škôd.

Článok VI.
ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU

1. prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie ihneď po podpísaní tejto nájomnej 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 a to do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
-


**Článok VII.
SKONČENIE NÁJMU**

1. nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu
2. nájom bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán
3. prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu podľa príslušných ustanovení občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je zmluvnými stranami dohodnutá na tri mesiace
4. nájom bytu zaniká meškaním platby za dohodnuté nájomné alebo služby v tejto zmluve viac ako 3 mesiace


**Článok 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 štyroch rovnopisoch . každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia
4. zmluvné strany potvrdzujú, že táto 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 Čiližskej Radvani dňa 01.01.2011


.....
prenajímateľ
István Csikász, starosta obce




.....
nájomca
Sági Mónika

.....
nájomca
Márhoffer Miklós
