

Zmluva o nájme bytu č. 2 / 2016

(uzavretá v súlade s ustanovením § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb - Občiansky zákonník v platnom znení a v súlade s VZN č. 5/2015 o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve obec Čiližská Radvaň)

Článok 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec: **Obec Čiližská Radvaň**
Sídlo: **930 08 Čiližská Radvaň**

Zastúpená: **Furšéhet Janík, starostkou obce**
IČO: **00305341**
DIČ: **2021002093**
Bankové spojenie: **VÚB, a.s.pobočka Veľký Meder**
Číslo účtu: **18020122/0200**
IBAN: **SK97 0200 0000 0000 1802 0122**
BIC: **SUBASKBX**

/ďalej len ako Prenajímateľ/

Nájomca: meno, priezvisko: **Angelika Szeglová**
dátum narodenia:
Trvalý pobyt: **930 08 Čiližská Radvaň**

/ďalej len ako Nájomca/

Článok 2 Predmet zmluvy

1. Obec Čiližská Radvaň je výlučným vlastníkom obytného domu č. 385, ktorý je situovaný na parcele č. 346/6 v obci a katastrálnom území Čiližská Radvaň. Nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 482, ktorý vedie Okresný úrad Dunajská Streda, katastrálny odbor. Obytný dom bol postavený použitím finančných prostriedkov, ktoré Obec získala z dotácií poskytnutých v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.

2. Predmetom tejto zmluvy je nájom dvoj izbového bytu č. 3 s príslušenstvom, ktorý sa nachádza v prízemí predmetného bytového domu. Jedná sa o štandardný byt.

3. Celková obytná plocha bytu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je 53,4 m² a pozostáva z nasledujúcich miestností:

- | | | |
|----------------|---------------------|------------------|
| - 3-1 predsieň | 4,9 m ² | PVC |
| - 3-2 kúpeľňa | 4,7 m ² | keramická dlažba |
| - 3-3 obývačka | 22,8 m ² | PVC |

- 3-4 kuchyňa 5,8 m² PVC
- 3-5 izba 15,2 m² PVC

4. Byt je vybavený štandardným sanitárnym zariadením a kuchynskou linkou s elektrickým sporákom. Podlahu tvorí PVC krytina a v kúpeľni keramická dlažba.

Špecifikácia vybavenia bytu:

- kuchynská linka s drezom 1,5 m
- kuchynský sporák elektrický MORA typ 3430 vč. 5234006 1 kus
- vaňa 1 kus
- umývadlo veľké 1 kus
- odsávač Gorenje typ EO 116 P 23-LS2-P 1 kus
- batérie vaňové – sprechovacie 1 kus
- batérie drezové + umývadlové 1 + 1 kus
- vývod na práchku 1 kus
- záchodová misa 1 kus
- odsávač vzduchu z kúpeľne 1 kus
- elektrický vrátnik vchodových dverí 1 kus
- vchodové dvere, protipožiarne typ EL-30-C-2 1 kus
- vnútorné dvere obyčajné biele 80 cm 2 kusy
- 70 cm 1 kus
- panelové radiátory oceľové 1200 mm 1 kus
- 800 mm 1 kus
- 700 mm 1 kus
- 500 mm 1 kus
- radiátor Metál C 503 1 kus
- poistková skriňa elektrická 1 kus

5. Byt je vykurovaný zo spoločnej kotelne pre bytový dom, ktorá je umiestnená v suteréne bytového domu.

Článok 3 Účel a trvanie nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt definovaný v čl. 2 tejto zmluvy /Predmet nájmu, alebo Byt/ do užívania dňom 01.01.2016 v stave spôsobilom na bývanie.

2. Právny vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva na dobu určitú od 01. 01. 2016 do 30. 06. 2016.

3. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
- b) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu
- c) výpoveďou v súlade s ust. § 710 a nasl. Občianskeho zákonníka po uplynutí zákonnej výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď
- d) odstúpením z dôvodu podstatného porušenia zmluvy.

4. V prípade podstatného porušenia zmluvy zmluvnou stranou môže druhá zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.
- 4.1. Za podstatné porušenie zmluvy nájomcom sa bude považovať: ak nájomca mešká so zaplatením splatného nájomného a/alebo preddavku za poskytované služby a/alebo nedorovná zábezpeku v zmysle dojednia v čl. 4 bod 4 tejto zmluvy.
- 4.2. Za podstatné porušenie zmluvy prenajímateľom sa bude považovať:
- a/ ak prenajímateľ napriek písomnej výzve nájomcu neodstráni vadu a/alebo prekážku, ktorá bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu,
 - b/ ak prenajímateľ iným preukázateľným spôsobom bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu.
- 4.3. V prípade, ak na to oprávnený účastník zmluvy využije svoje právo na odstúpenie od zmluvy, odstúpenie je účinné dňom nasledujúcim po doručení písomného oznámenia o odstúpení druhému účastníkovi.
5. V prípade ukončenia tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedeným v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho od Prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a v prípade, ak Nájomca so súhlasom Prenajímateľa vykonal v Predmete nájmu stavebné úpravy potom aj v stave zodpovedajúcom týmto úpravám. Nájomca je povinný posledný deň nájmu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu vypratáný, v čistom stave spolu s kľúčom od vchodu do bytu a bytového domu v počte v akom mu tieto boli Prenajímateľom odovzdané.
6. V prípade ukončenia tejto zmluvy nemá Nájomca voči Prenajímateľovi nárok na zabezpečenie náhradného bytu, ani žiadnej inej bytovej náhrady a to bez ohľadu na dôvod a spôsob jej ukončenia.
7. Prenajímateľ zabezpečí vyhotovenie písomného záznamu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, ktorý bude obsahovať popis stavu Predmetu nájmu, vrátane označenia/opísania prípadných závad a poškodení, prípadné pripomienky zmluvných strán alebo skutočností na uvedení ktorých budú strany trvať, dátum vyhotovenia a podpis zmluvných strán.

Článok 4

Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného a preddavkov za poskytované služby nasledovne:
- a) nájomné za užívanie Predmetu nájmu predstavuje 98,79 Eur mesačne,
 - b) preddavok za služby, ktoré sa s nájomom bytu poskytujú predstavuje úhrne sumu 100,84 Eur mesačne nasledujúcej špecifikácii:
 - za spoločnú energiu 2,16 Eur
 - za vodné a stočné 19,29 Eur
 - za výrobu teplej vody 17,65 Eur
 - za vykurovanie 61,74 Eur

Výška platobnej povinnosti Nájomcu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu predstavuje úhrne sumu 199,63 Eur mesačne.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby v dojednanej výške na jeho účet, ktorý je uvedený v čl. 1 tejto zmluvy pri špecifikácii zmluvných strán a to vopred za bežný mesiac tak, aby úhrada bola najneskôr 25. deň príslušného kalendárneho mesiaca pripísaná na účet Prenajímateľa.

3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vplývajúci zo zmeny právnych predpisov a/alebo z rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Zmenu je povinný oznámiť Nájomcovi písomne najneskôr do 1. dňa mesiaca od ktorého si zmenu uplatňuje.

4. Nájomca je povinný najneskôr v deň podpísania tejto zmluvy zaplatiť Prenajímateľovi finančnú zábezpeku v sume 400,-Eur.

4.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zábezpeku vrátiť Nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia právneho vzťahu založeného touto zmluvou.

4.2. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve dáva súhlas k tomu, aby Prenajímateľ použil zábezpeku a/alebo jej časť na:

= úhradu nedoplatku na nájomnom a preddavkoch za služby, ktoré vykazuje voči Nájomcovi, a/alebo

= náhradu nákladov na odstránenie škôd, ktoré na Predmete nájmu spôsobil Nájomca a/alebo osoby ktoré majú k nemu vzťah, a/alebo

= 50% zábezpeky zdržiati na úhradu nedoplatku z vyúčtovania skutočných nákladov za rok v ktorom došlo k ukončeniu nájomného vzťahu. V prípade, že vo vyhotovení vyúčtovania bude vykázaný nižší nedoplatok ako je zdržaná suma, Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu vrátiť Nájomcovi vzniknutý rozdiel.

4.3. Prenajímateľ sa zaväzuje použitie zábezpeky a/alebo jej časti písomne oznámiť Nájomcovi najneskôr do 10 dní po použití.

4.4. Vždy, keď zábezpeka, alebo jej časť, bude použitá Prenajímateľom na uspokojenie jeho pohľadávky je Nájomca povinný automaticky bezodkladne dorovnať zábezpeku do výšky 400,-Eur, najneskôr však do siedmich dní od oznámenia Prenajímateľa o použití zábezpeky. Nesplnenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa tohto bodu bude považované za rovnaké porušenie zmluvy, ako nezaplatenie nájomného, alebo preddavkov na služby..

5. Prenajímateľ je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vyúčtovať zaplatené preklasky a skutočné náklady s užívaním Predmetu nájmu a písomné vyúčtovanie doručiť Nájomcovi.

6. Dodávka elektrickej energie nie je predmetom tejto zmluvy a náklady za dodávku a spotrebu tejto energie budú predmetom dohody, ktorú Nájomca uzatvorí s dodávateľom energie.

7. Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady bude Nájomcom platený na základe VZN obec Čiližská Radvaň.

Článok 5 Práva a povinnosti zmluvných strán

A/ Práva a povinnosti Prenajímateľa

Prenajímateľ sa zaväzuje:

1. Odovzdať Nájomcovi Byt do užívania v dojednaný deň a týmto dňom mu umožniť jeho nerušené užívanie.
2. Zabezpečovať na vlastné náklady väčšie opravy, pokiaľ ich potreba nebola vyvolaná nájomcom a/alebo osobami, ktoré sa s vedomím alebo so súhlasom nájomcu v Byte zdržujú.
3. Prenajímateľom poverená osoba je oprávnená kedykoľvek, nie však v nevhodnom čase, vykonať kontrolu technického stavu Bytu, ako aj dodržiavania podmienok dojednaných v tejto zmluve v sprievode Nájomcu, alebo ním poverenej osoby.

B/ Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu využívať výlučne na len na svoje bývanie a bývanie rodinných príslušníkov: Mária Kováčiková.
2. Nájomca a všetky osoby, ktoré sú so súhlasom Prenajímateľa oprávnené Predmet nájmu užívať sú povinné dodržiavať nočný kľud od 22.00 hod. do 06.00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom a obyvateľom bytového domu, rešpektovať ich práva, nerušiť v ich vo výkone týchto práv a dodržiavať pravidlá občianskeho spolunúžívania v dome aj v jeho okolí.
3. Nájomca zodpovedá za to, aby aj všetky osoby, ktoré sa s jeho súhlasom alebo vedomím v Predmete nájmu zdržujú správali spôsobom opísaným v bode 2.
4. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať na bývanie obvyklým spôsobom, zabezpečovať na vlastné náklady upratovanie, bežné opravy a jeho údržbu tak, aby sa nad mieru obvyklú neznížovala jeho technická hodnota a zachoval sa jeho aktuálny technický stav. V prípade poškodenia Predmetu nájmu vrátane jeho vybavenia Nájomcom, alebo osobami ktoré sa s jeho súhlasom v ňom zdržiavali sa Nájomca zaväzuje bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia.
5. Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu dať do podnájmu inej osobe/osobám a nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa umožniť bývanie v byte iným osobám ako sú uvedené v bode B1 tohto čl. zmluvy.
6. Akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, hoci aj na vlastné náklady, je Nájomca oprávnený vykonať len za základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
7. Nájomcu je povinný umožniť a strpieť vstup Prenajímateľom určenej osoby do Predmetu nájmu za účelom preverenia jeho technického stavu a dodržiavania v tejto zmluve dohodnutých podmienok.

8. Ak Nájomca riadne plní všetky povinnosti z tejto zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, má nárok na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, avšak len pri súčasnom plnení podmienok upravených v zákone NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a VZN obce č. 5/2015 o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Čiližská Radvaň. Prenajímateľ sa zaviazuje o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať Nájomcu najmenej 3 mesiace pred skončením v tejto zmluve dohodnutej doby nájmu.

9. Nájomca a osoby, ktoré sú uvedené v bode B1 tohto čl. zmluvy, sú oprávnené popri práve užívať Predmetu nájmu aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu predpísaným spôsobom a podľa povahy príslušného zariadenia a prijímať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a/alebo sa s užívaním bytu obvykle poskytujú.

10. Nájomca a osoby, ktoré sú uvedené v bode B1 tohto čl. zmluvy, sú povinné počas doby nájmu udržiavať poriadok a čistotu v spoločných miestnostiach, v okolí obytného domu a odpad nakladať do nádob určených pre komunálny odpad, udržiavať poriadok okolo smetných nádob.

Článok 6 **Zúvereňné dojednania**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, všetky písomnosti, ktoré sa v zmysle tejto zmluvy majú doručovať u ktorej sa týkajú právneho vzťahu založeného touto zmluvou, vzájomne si doručovať poštovým doručovateľom na adresu uvedenú v čl. 1 zmluvy pri špecifikácii zmluvných strán.

Pre prípad zmarenia doručenia písomnosti druhou zmluvnou stranou sa dohodlo, že písomnosť sa považuje za doručenú uplynutím 3. dňa po odovzdaní písomnosti poštovému doručovateľovi na doručenie formou doporučenej zásielky a to aj vtedy, keď sa adresát o písomnosti nedozvedel.

2. Nájomca sa zaväzuje informovať Prenajímateľa o zmenách, ktoré majú alebo môžu mať vplyv na súčinnosť Zmluvných strán (napr. zmena trvalého pobytu) a to písomne v lehote do 5 dní od dňa keď zmena nastala.

3. V prípade, ak v priebehu trvania zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou, platné právne predpisy budú umožňovať Prenajímateľovi Predmet nájmu predať, zaväzuje sa ponúknuť ho prednostne Nájomcovi, avšak takéto predkúpne právo bude nájomcovi patriť len v prípade ak si počas trvania zmluvného vzťahu plnil voči Prenajímateľovi riadne a včas všetky povinnosti dojednané v tejto zmluve, ako aj vyplývajúce mu z platných právnych predpisov.

4. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že sa oboznámil s technickým stavom Predmetu nájmu, ďalej potvrdzuje, že tento je riadne spôsobilý na bývanie a že v takomto stave Predmet nájmu preberá.

5. Táto zmluva bola vyhotovená v troch vyhotoveniach z toho dve vyhotovenia pre Prenajímateľa a jedno pre Nájomcu a obsahuje jednu prílohu – Písomný záznam o odovzdaní a prevzatí bytu.

6. Táto zmluva je možné meniť len formou dodatkov k zmluve, ktoré sú platné a účinné len pokiaľ boli vyhotovené v písomnej forme a podpísané Zmluvnými stranami.

7. Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť 01.01.2016

8. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené, sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

9. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva obsahuje ich slobodnú vôľu, že sa s obsahom zmluvy riadne oboznámili, jej obsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu sa vlastnoručne podpisujú.

V Čiližskej Radvani, dňa 01. 01. 2016

Obec Čiližská Radvaň

Zast.: Erzsébet Janik – starostka obce

Angelika Szegiová



prenajímateľ





nájomca