

Zmluva o nájme bytu č. 11/2015

(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 prenájmania nájomných bytov vo vlastníctve obce Čiližská Radvaň)

Článok 1 Zmluvné strany

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

Zastúpená: Erzsébet 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: Štefan Szalai

nar.

Nájomca: meno, priezvisko: Nikoleta Udvarhelyiová

nar.

/ďalej len 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. Nehnuteľosť je zapísaná na LV č. 482, ktorý vedie Okresný úrad Dunajská Streda, katastrálny odbor.
2. Predmetom tejto zmluvy je nájom dvoj izbového bytu č. 9 s príslušenstvom, ktorý sa nachádza na 2 podlaží predmetného bytového domu.

3. Celková plocha bytu, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je 51 m².
a pozostáva z nasledovných priestorov:

- 9-1 predsieň	5,1 m ²	PVC
- 9-2 kúpeľňa	4,1 m ²	keramická dlažba
- 9-3 obývačka	23,1 m ²	PVC
- 9-4 kuchyňa	5,5 m ²	PVC
- 9-5 izba	13,2 m ²	PVC

obytná plocha bytu: 51 m²

4. Byt je vykurovaný zo spoločnej kotolne.

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

Článok 3 Účel a trvanie nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt definovaný v čl. 2 tejto zmluvy /predmet nájmu/ do užívania dňom **18.08.2015** v stave spôsobilom na bývanie.

2. Právny vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva na dobu **určitú 31.12.2015** s možnosťou opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy.

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.

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 3 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 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. Dojednanie o doručovaní platí primerane.

5. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedeným v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne vydať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia.

6. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu strany potvrdia písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov, kde zmluvné strany môžu uviesť svoje pripomienky.

Článok 4 **Výška a splatnosť nájomného**

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného nasledovne:

a) **nájomné za užívanie Predmetu nájmu predstavuje 94,35 Eur mesačne**

b) preddavok za služby, ktoré sa s nájmom bytu poskytujú predstavuje úhrnnú sumu 113,46 Eur mesačne v nasledujúcej špecifikácii:

- za spoločnú energiu 2,16 Eur
- za vodné a stočné 17,88 Eur
- za výrobu teplej vody 10,33 Eur
- za vykurovanie 83,09 Eur

Výška platobnej povinnosti Nájomcu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu predstavuje úhrnnú sumu 207,81 Eur mesačne.

2. Nájomca sa zaväzuje nájomné a preddavky za služby platiť Prenajímateľovi pravidelne každý mesiac vo výške 186,53 EUR, vždy **do 25. dňa príslušného mesiaca** formou poštovej poukážky, alebo prevodným príkazom na účet obce číslo:, vedeného vo VÚB, a.s. pobočka Veľký Meder: 18020122/0200 IBAN: SK97 0200 0000 0000 1802 0122, BIC: SUBASKBX.

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

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

3.2. 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 spôsobil nájomca a/alebo osoby ktoré majú vzťah k nájomcovi, a/alebo

= 50% zábezpeky zadržal 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 zadržaná suma, Prenajímateľ je povinný inedť vrátiť Nájomcovi vzniknutý rozdiel.

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

3.4. Vždy, keď zábezpeka, alebo jej časť, bude použitá Prenajímateľom na uspokojenie jeho pohľadávky je Nájomca povinný automaticky bezodkladne dorovnať zloženú 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.

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

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu využívať výlučne na len na svoje bývanie a bývanie rodinných príslušníkov.

Nájomca a všetky osoby, ktoré sú so súhlasom Prenajímateľa oprávnené byt užívať sú povinné dodržiavať nočný klud od 22.00 hod. do 06.00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom.

2. Táto nájomná zmluva umožňuje bývanie nájomcom a ich rodinných príslušníkov. Bývanie iných osôb táto zmluva neumožňuje.

3. Nájomca nesmie uzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, najmä nesmie dať byt do podnájmu inej osobe.

4. Poplatok za spotrebovanú elektrickú energiu za byt je povinný platiť nájomca priamo dodávateľovi.

5. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov a VZN obce č. 5/2015 o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Čiližská Radvaň. O možnosti uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky úpravy bytových a nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.

8. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.

9. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

10. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.

11. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte a nebytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

12. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.

13. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie hnutel'ného majetku nájomcu.

14. Prenajímateľ sa zaväzuje primerane zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

Článok 6 **Osobitné dojednania**

1. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi v čase trvania nájmu všetky zmeny ohľadom svojej osoby (napr. zmena trvalého bydliska) a to písomne v lehote do 5 dní od obdržania dokladu o zmene od príslušného orgánu.

2. Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia OZ a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.

3. Nájomca nie je oprávnený prenajať prenajaté priestory do nájmu alebo podnájmu, alebo výpožičky inému resp. iných osôb.

4. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie častí bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

6. Nájomca v zmluve prehlásil, že bol oboznámený s technickým stavom Predmetu nájmu a že v takomto stave byt od prenajímateľa prevzal.

7. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom zmluvných strán.

8. Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predať predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmetu zmluvy, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.

9. Ak nájomca splní všetky zmluvé podmienky, nájomná zmluva sa predlžuje na ďalší 1 rok s novou nájomnou zmluvou.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, prípadnú písomnú korešpondenciu týkajúcu sa právneho vzťahu založeného touto zmluvou vzájomne si doručovať poštovým doručovateľom na adresu uvedenú pri špecifikácii zmluvných strán.

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

1. Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani na žiadne iné ubytovanie. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň nájmu.

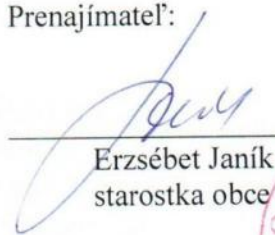
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden exemplár a nájomca jeden exemplár.

3. Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu s účinnosťou od 18.08.2015.

4. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.

V Čiližskej Radvani, dňa 18.08.2015

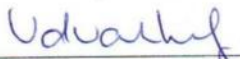
Prenajímateľ:


Erzsébet Janík
starostka obce



Nájomcovia:


Štefan Szalai


Nikoleta Udvarhelyiová