

Zmluva o nájme bytu č. 5/2014,

ktorú v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v platnom znení uzatvorili:

Prenajímateľ:

Obec Čiližská Radvaň
IČO 00305341
So sídlom: 930 08 Čiližská Radvaň č. 285
V zast.: István Csikász, starosta obce

Bankové spojenie: VÚB Banka a.s. pobočka Veľký Meder, č.ú.: 18020122/0200

a

Nájomca: Zalková Judita, nar.

t a k t o:

**Článok I.
Predmet nájmu**

1. Vo vlastníctve prenajímateľa je 2 izbový byt č. 3 s príslušenstvom, ktorý je situovaný na prízemí bytového domu so súpisným číslom 385 v obci Čiližská Radvaň.
2. Vlastníctvo prenajímateľa je preukázané listom vlastníctva č.482, ktorý vedie Správa katastra Dunajská Streda.
3. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, predsiene a kúpeľne s WC.
 - 3.1. Celková podlahová plocha bytu predstavuje 53,4 m².
 - 3.2. Byt je vybavený štandardným sanitárnym zariadením a kuchynskou linkou s elektrickým sporákom. Podlahy tvorí PVC krytina a v kúpeľni keramická dlažba.
Byt je vykurovaný zo spoločnej kotolne.
 - 3.3. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a/alebo sa s užívaním bytu obvykle poskytujú.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania dňom 01.01.2014 v stave spôsobilom na bývanie.
5. Právny vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva na dobu **určitú do 31.12.2014.**

**Článok II.
Práva a povinnosti zmluvných strán**

Prenajímateľ sa zaväzuje:

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

Nájomca sa zaväzuje:

1. Užívať predmet nájmu na zabezpečenie bývania pre seba a svoju rodinu.
2. Platiť prenajímateľovi dojednané nájomné a preddavky za služby, ktoré sa s nájmom bytu poskytujú.
3. Zabezpečovať a hradiť z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu a to najmä bežné - drobné opravy, údržbu a upratovanie tak, aby sa nad mieru obvyklú neznižovala existujúca úroveň a hodnota predmetu nájmu.
4. Upovedomiť prenajímateľa bez zbytočného odkladu o zmenách, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na právny vzťah založený touto zmluvou a/alebo na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy.
5. Po ukončení nájmu odovzdať predmet nájmu v stave a akom bol tento prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
6. Nájomca nemôže vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady a taktiež nemôže bez jeho predchádzajúceho písomného súhlasu dať byť do podnájmu inej osobe či osobám.
7. Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu pokiaľ tieto boli spôsobené nájomcom, a/alebo osobami ktoré majú vzťah k nájomcovi.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením oznamovacej povinnosti vznikne prenajímateľovi alebo iným osobám.

Článok III.

Nájomné a preddavky na služby, ktoré sa s nájmom bytu poskytujú

1. Dňom uzavretia zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhrady za služby, ktoré sa s nájmom bytu poskytujú.
- 1.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi:
 - a/ nájomné vo výške 101,99 EUR mesačne
 - b/ preddavok za služby, ktoré sa s nájmom bytu poskytujú vo výške 113,12 EUR mesačne:
 - za spoločnú energiu 3,32 EUR
 - za vodné a stočné 19,29 EUR
 - za výrobu teplej vody 17,65 EUR
 - za vykurovanie 60,58 EUR
 - príspevok do fond opráv 12,28 EUR**celková výška nájomné + režijné 215,11 EUR**
- 1.2. Platby uvedené v bode 1.1. sa nájomca zaväzuje platiť na účet prenajímateľa vždy vopred za bežný mesiac tak, aby úhrada bola najneskôr 25 deň príslušného kalendárneho mesiaca pripísaná na účet prenajímateľa.
- 1.3. V prípade, že platba nebude vykonaná ani do 5 dní odo dňa splatnosti je nájomca povinný zaplatiť poplatok z omeškania za každý deň omeškania s platbou vo výške určenej v § 697 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 1.4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšky mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci 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 sa zmena uplatňuje.
2. Nájomca je povinný najneskôr v deň podpísania tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku v sume 830,-- EUR.
- 2.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zábezpeku vrátiť nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia právneho vzťahu založeného touto zmluvou.
- 2.2. 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 ku dňu ukončenia zmluvného vzťahu,
 - = náhradu nákladov na odstránenie škôd, ktoré spôsobil nájomca a/alebo osoby ktoré majú vzťah k nájomcovi,
 - = 50% zábezpeky zadržal na úhradu nedoplatku z vyúčtovania skutočných nákladov za rok v ktorom došlo k ukončeniu nájomného vzťahu. V prípade, že sa po vyhotovení vyúčtovania bude vykázaný

nižší nedoplatok ako je zadržaná suma, prenájomca je povinný íneď vrátiť nájomcovi vykázaný rozdiel.

3. Prenajímateľ je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vyúčtovať zaplatené preddavky a skutočné náklady na predmetný byt a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.
- 3.1. Vyúčtovaním vykázaný preplatok je prenájomca povinný vrátiť nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a v tej istej lehote je povinný nájomca uhradiť vykázaný nedoplatok.
- 3.2. V prípade že zmluvná strana, ktorá je povinná platiť uskutočníť bude s plátbou meškať, je povinná zaplatiť oprávnenej zmluvnej strane poplatok z omeškania za každý deň omeškania s plátbou vo výške určenej v § 697 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok V.

1. Nájom končí uplynutím doby dojedanej v čl. I bod 5 tejto zmluvy.
2. Nájom sa môže skončiť dohodou účastníkov i pred uplynutím dohodnutej doby.
3. Nájom je možné vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Pri ukončení právneho vzťahu založeného touto zmluvou, nemá nájomca nárok na zabezpečenie bytovej náhrady.
5. Účastníci zmluvy sa dohodli, že v prípade ak ani jeden z účastníkov písomne neoznámí druhej zmluvnej strane dva kalendárne týždne pred ukončením dojedanej doby trvania nájmu, že nechce v nájomnom vzťahu ďalej zotvať, má sa za to že sa zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy sa predlžuje za dojednaných podmienok o tú istú dobu.

Článok VI.

1. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Všetky zmeny tejto zmluvy je možné uskutočniť len formou dodatkov, ktoré sú platné pokiaľ boli vyhotovené v písomnej forme a boli podpísané zmluvnými stranami.
3. Zmluva bola vyhotovená vo 2 vyhotoveniach, z ktorých každý účastník obdrží po 1 vyhotovení.
4. Nájomca potvrdzuje, že predmet nájmu si na mieste ohliadol, je uzrozmnený jeho technickým stavom a v takomto stave ho preberá na základe tejto zmluvy do užívania.
5. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva obsahuje ich slobodnú vôľu, s obsahom zmluvy sa oboznámili, zmluvu porozumeli a na znak svojho súhlasu sa vlastnoručne podpísali.

V Čiližskej Radvani, dňa 01.01.2014

Prenajímateľ: **Obec Čiližská Radvaň**
V zast.: István Csikász, starosta obce



Nájomca: Zalková Judita

podpis 