

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obec Kameničná

so sídlom: Kameničná, č.122, PSČ 94601

bankové spojenie: Dexia banka a.s. pob. Komárno

č. účtu : 3802532002/5600

IČO: 00306495

a

Nájomcovia:

Erika Gelleová

Roland Károly Pászka

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu súpisné číslo 790 v Kameničnej, ktorý je na Správe katastra v Komárne, zapísaný na liste vlastníctva č. 1046, pre katastrálne územie Kameničná.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania **2-izbový byt, byt č. 14**, nachádzajúci sa na 1 poschodí obytného domu **súpis. č. 790 v Kameničnej** (ďalej len „byt“).

II.

Opis bytu

1. Byt je vykurovaný spoločným ústredným kúrením a pozostáva z 4 obytných miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **52,31 m²**.
2. Vybavenie a zariadenie bytu **je podrobne rozpísané v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.**
3. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné.

III.

Doba nájmu

Nájom bytu vzniká dňom **01.04.2012** a uzatvára sa na dobu 3 rokov, t.j. do **31.03.2015**.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je **159,00 Euro** mesačne.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „preddavky na plnenia“) určí nájomcovi prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok. Na obdobie nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky na plnenia v celkovej výške **66,60 Eur** tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:

▪ Dodávka studenej vody zálohovo 6,60 €/mesiac	6,60 €
▪ Osvetlenie spoločných priestorov v dome	1,70 €
▪ Fond opráv 0,36 €/ m2/mesiac	18,83 €
▪ Dodávka tepla a teplej vody zálohovo 0,64€/m2/mesiac	33,47 €
4. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne vopred, a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa vedeného v Dexia banke Slovensko a.s. pob. Komárno, č.ú. **3802532002/5600**. Nájomné a preddavky na plnenia sú splatné do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca.

Účastníci nájomnej zmluvy sa dohodli, že nájomca v deň podpísania nájomnej zmluvy poskytne prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného v zmysle VZN č.2/2009, ktorým sa mení VZN č. 1/2008 o podmienkach nájmu obecných bytov v Kameničnej. Táto zábezpeka nájomcovi bude vrátená v celej výške najneskôr do 30 dní po riadnom odovzdávaní bytu pri skončení nájomného vzťahu, ak nebude vykazovať voči prenajímateľovi nedoplatky a nedostatky z titulu užívania predmetu nájmu (nedoplatky na platbách, predpísané náhrady za poškodenie bytu a jeho vybavenie).
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte).
8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.
10. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

V.

Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po prechádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po prechádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Za stavebné úpravy uskutočnené pred odovzdaním bytu a uhradené nájomcom nepatrí nájomcovi ich úhrada ani v prípade ukončenia nájmu.
11. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
13. Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak to požiadajú najneskôr do troch mesiacov pred skončením doby nájmu, a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Kameničná č. 1/2008 zo dňa 15.1.2008, ktoré nadobudlo účinnosť dňom 1.2.2008.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný, sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä:
 - 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - b) nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za platenie s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
 - c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace. Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď. Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota je tri mesiace v súlade s ustanovením § 170 Občianskeho zákonníka a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
7. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
8. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný, nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie, ani prístrešie (ďalej len bytové náhrady). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa, z dôvodov uvedených v článku VI./4. tejto zmluvy.

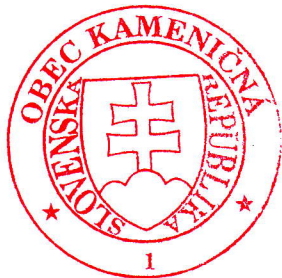
VII. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán, ustanovenia článku IV. ods. 6, 7 a 8 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.
5. Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe ustanovenia § 7 ods.10 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.
Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke obce Kameničná v zmysle zákona č. 546/2010 Z.z.

V Kameničnej, dňa 30.03.2012.

.....
prenajímateľ

Obec Kameničná
zastúpená starostom obce
Ing. Milanom Lehockým



.....
nájomca – Erika Gelleová

.....
nájomca – Roland Károly Pászka