

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Obec Kameničná

so sídlom: Kameničná, č.790, PSČ 94601

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pob. Komárno

č. účtu : 3802532002/5600

IČO: 00306495

a

Nájomcovia:

Zsibrita Ján rodený : Zsibrita

trvale bytom : č. 617 946 01 Kameničná, Balvany
Zsibritová Mária rodená : Nagyová

trvale bytom : č. 617 946 01 Kameničná, Balvany

uzavreli túto
ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom obytného domu súpisné číslo 757 v Kameničnej, ktorý je na Správe katastra v Komárne, zapísaný na liste vlastníctva č. 1046, pre katastrálne územie Kameničná.
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania **3izbový byt č. 5** nachádzajúci sa na 2 poschodí obytného domu **súpis. č. 757 v Kameničnej** (ďalej len „byt“).

II.

Opis bytu

1. Byt je vykurovaný samostatne a pozostáva z 6 obytných miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **58,01 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 **19.08.2012** a uzatvára sa na dobu 3 rokov, t.j. do **18.08.2015**.

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 **133,00 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 **24,30 Eur** tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:
 - Dodávka studenej vody zálohovo 6,64 €/mesiac **6,64 €**
 - Osvetlenie spoločných priestorov v dome **1,66 €**
 - Fond opráv **0,28 €/ m²/mesiac** **16,00 €**
4. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne, a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa vedeného v Prima 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 bude nájomcovi vrátená v celej výške najneskôr do 30 dní po riadnom odovzdaní 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 omeškani 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. Prenajíateľ 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 prenajíateľ právo tak urobiť po prechádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajíateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po prechádzajúcom upozornení prenajíateľa 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 prenajíateľ 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 prenajíateľa, 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 prenajíateľa.
12. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajíateľovi 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 prenajíateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak to požiada 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 doba je tri mesiace. Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.
Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota je tri mesiace v súlade s ustanovením § 710 Občianskeho zákonníka, a začína plynúť prvým dňom 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. Podľa § 47 a zák. č. 40/1964 Zb. Obč. zák. zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke obce Kameničná.

V Kameničnej, dňa 13.08.2012.

.....
prenajímateľ

Obec Kameničná
zastúpená starostom obce
Ing. Milanom Lehockým



.....
nájomca – Zsibrita Ján

.....
nájomca – Zsibritová Mária