

ZMLUVA O NÁJME BYTU

**uzatvorená podľa § 663 a nasl., § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a Všeobecne
záväzného nariadenia obce Bodza č.1/2007 o podmienkach pridelovania nájomných
bytov a jeho dodatku č.1 zo dňa 30.októbra 2007**

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Obec Bodza

zastúpená: Zuzanou Fitosovou, starostkou obce

bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, pobočka Komárno

IBAN: SK31 1111 0000 0013 8472 8002

IČO: 306371

/ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare/

a

Nájomcami: 1/ Ing. Ravasz Peter

narodený: 10.05.1981, rodné číslo: 810510/6614

bytom: Bodza č. 173, 946 16

2/ Annamária Ravasz rod. Šípošová

narodený: 27.03.1986, rodné číslo: 865327/8194

bytom: Bodza č. 173, 946 16

/ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare/

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu so súpisným číslom 173, postaveného na pozemku s parc.čísлом 450 a 452, druh pozemku zastavaná plocha, o výmere 2039 m², ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 746, pre Obec Bodza, katastrálne územie Bodza, na Okresnom úrade Komárno, odbor katastrálny, Platanova alej, 945 01 Komárno.

2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo: B4 nachádzajúci sa na prvom poschodí bytového domu uvedeného v bode 1. tohto článku /ďalej len „byt“ v príslušnom gramatickom tvare/.

Čl.II.

Opis bytu, jeho vybavenie, zariadenie a technický stav

1. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba, predsieň, špajza, pivničná kobka, loggia. Celková podlahová plocha bytu je 75,46 m², z toho plocha obytných miestností je 41,05 m² a plocha vedľajších miestností /príslušenstva/ je 34,41 m².
2. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu:
 - a/ vybavenie bytu: elektromer, plynový kotol na zemný plyn, slúžiaci aj na ohrev TÚV v zásobníkovom ohrievači, vodomer na druhotné meranie spotrebovanej vody, kanalizácia do spoločnej žumpy, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie,
 - b/ zariadenie bytu: kuchynská linka, odsávač pary, plynový sporák, kúpeľňa, WC.
3. Technický stav bytu: predmetný byt sa nachádza v novostavbe domu a nie sú v ňom žiadne vady, je vymaľovaný a je užívateľsky schopný. Vybavenie a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako i jeho technický stav odsúhlasia zmluvné strany v preberajúcom protokole, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Čl.III.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2017 do 31.12.2017.

Čl. IV.

Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu sa stanovuje s dohodou vo výške 132,- eur mesačne.
3. Plnenia poskytované s užívaním bytu budú zo strany nájomcu uhradené nasledovne:

- dodávka studenej vody – preddavkovo mesačne vo výške 15,- eur s polročným vyúčtovaním podľa skutočnej spotreby,
- odvoz a likvidácia domového odpadu – ročne v zmysle účinného VZN Obce Bodza,
- vývoz odpadovej vody zo žumpy – preddavkovo mesačne vo výške 15,- eur – s polročným vyúčtovaním podľa skutočných výkonov,
- na tvorbu fondu údržby a opráv 20,- eur mesačne.

4. Nájomné je nájomca povinný platiť v stanovenej výške mesačne vždy za príslušný kalendárny mesiac do 20.dňa príslušného kalendárneho mesiaca zrážkou zo mzdy na účet prenajímateľa IBAN: SK31 1111 0000 0013 8472 8002 vedeného v UniCredit Bank pobočka Komárno.

5. Preddavok na plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomca platiť v stanovenej výške mesačne vždy za príslušný kalendárny mesiac do 20. Dňa príslušného kalendárneho mesiaca zrážkou zo mzdy na účet prenajímateľa IBAN: SK31 1111 0000 0013 8472 8002 vedeného v UniCredit Bank pobočka Komárno a vyúčtovanie za plnenia spojené s užívaním bytu v lehote stanovenej prenajímateľom na vyúčtovacom doklade.

6. Ak nájomca neuhradí nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.

7. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 kalendárnych dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.

8. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 kalendárnych 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.

9. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného dva kalendárne mesiace a prenajímateľom bol vyzvaný na úhradu nedoplatku na nájomnom v náhradnej 15 dňovej lehote, je prenajímateľ po uplynutí lehoty na náhradné plnenie oprávnený zo zábezpeky nájomcu preúčtovať na nedoplatok na nájomnom. O uvedenom postupe sa prenajímateľ zaväzuje informovať nájomcu. Takéto započítanie zábezpeky, na úhradu nedoplatku na nájomnom je možné zo strany prenajímateľa len v prípade, ak zostatok zábezpeky nie je nižší ako výška dvojmesačného nájomného.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ prenajíma byt za podmienok uvedených v § 5 Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 07.12.2006 č.: V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave v spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenie, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti sú povinní 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.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
4. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých oprav v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. Ak nájomca vykonal zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný uviesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu.
9. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu.

11. Nájomca je povinný po dobu uvedenú v čl. V bod 3 umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
12. Nájomca je povinný po dobu uvedenú v čl. V bod 3 umožniť vstup do bytu prenajímateľovi s ním určeným osobám za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto zmluvy.

Čl.VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorý bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorý 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:
 - ak 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - ak nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné za užívanie bytu alebo tým, že ponechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
5. Výpovedná lehota sa stanovuje v trvaní 3 mesiacov. Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť 1.dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota začína plynúť 1. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po splnení stanovených zákonných podmienok.
6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu vrátiť byt prenajímateľovi v stave, akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
7. Vrátenie bytu /odovzdanie nájomcom a prevzatie prenajímateľom/ zmluvné strany zaznamenajú v zápisnici, ktorej obsahom bude najmä opis stavu bytu vrátane jeho vybavenie, zariadenie a technického stavu bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
8. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu /§ 682 Občianskeho zákonníka/.

9. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby na ktorú bol nájom dojednaný, nemá nárok 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 bod 4 tejto zmluvy.

10. V súlade so VZN obce má nájomca po uplynutí doby nájmu pri dodržaní všetkých podmienok uvedených v tejto zmluve právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu.

Čl.VIII

Záverečné ustanovenie

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vzťah neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch právne rovnocenných vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ aj nájomca obdržia po dve vyhotovenia.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je preberací protokol.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony, zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto vyjadruje ich skutočnú slobodnú vôľu na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú. Zároveň prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

V Bodzi, dňa 29.decembra 2016



.....
prenajímateľ

.....
J. Rákos Pelt

nájomca č. 1

.....
Annemária Rákos

nájomca č. 2