

N á j o m n á z m l u v a

Prenajímateľ: Obec Bátorove Kosihy,
Zastúpená: Mgr. Roland Labancz – starosta obce
IČO: 00306711
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN číslo účtu: SK80 5600 0000 0038 0451 8001
(ďalej len ako prenájomca)

a

Nájomca: Meno a priezvisko: Ákos Halász, nar. a
Silvia Bónová rod. Bónová, nar.
Trvale bytom: 946 34 Bátorove Kosihy č. 1042
(ďalej len ako nájomcovia)

v súlade s ustanovením § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2011 o podmienkach prideľovania nájomných bytov postavených s podporou štátu a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní uzatvárajú túto

z m l u v u o n á j m e b y t u :

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Bátorove Kosihy, k.ú. Bátorove Kosihy, vedenej na Správe katastra v Komárne na LV č. 2040 ako Dvojdom, číslo súpisné 759, blok A, postavená na pozemku parcela č. 573/7 a pozemku parcelné č. 573/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (dvor) o výmere 308 m² a parcelné č. 573/7, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 113 m², (ďalej len: byt a pozemok).
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt v bloku A, ktorý sa nachádza v dvojdomě špecifikovanom v bode 1/ tohto článku. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým na prízemí je zádverie, WC, komora, kuchyňa, chodba, schodisko, kotolňa, závetrie, terasa, a na poschodí kúpeľňa, 2 povalové priestory a 2 balkóny. Súčasťou bytu je aj garáž na prízemí domu.
3. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú právo popri predmete nájmu užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu. Ďalej majú právo požívať plnenia, ktoré sa v súvislosti s užívaním bytu poskytujú.
4. Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, ide o nájom bytu. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.

Článok II.

Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o 3 roky.
2. Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby trvania nájmu dáva obecné zastupiteľstvo a dodatok k nájomnej zmluve podpisuje starosta obce.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Skončenie nájmu: dohodou účastníkov, písomnou výpoveďou v zmysle príslušných zákonných ustanovení, doručenou druhej strane. Ak je daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.
6. Zánik nájmu bytu vznikne po prerokovaní v Obecnom zastupiteľstve obce Bátorove Kosihy a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu vlastníkom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN č. 5/2011 o podmienkach prideľovania nájomných bytov postavených s podporou štátu
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvod,
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).

Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Článok III.

Nájomné a výška preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Odo dňa vzniku nájomného vzťahu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na plnenia poskytované v súvislosti s užívaním predmetu nájmu. Výška nájomného bola stanovená v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Bátorove Kosihy č. 5/2011 dohodou a jej výpočet je vykonaný na základe údajov uvedených v evidenčnom liste úhrad za užívanie bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Odplata za dodávku elektrickej energie, plynu, za vodné a stočné sa upravuje ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, ako aj ustanoveniami vykonávacích predpisov k nemu vydaných.

2. Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **338,00 €**. Táto čiastka je splatná do 15. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac na účet prenajímateľ vedený v Prima banka Slovensko, a.s., IBAN číslo účtu: SK80 5600 0000 0038 0451 8001. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy je príslušná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa.
3. Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov (po obdržaní dodávateľských faktúr) v termíne do 31. marca za predchádzajúci kalendárny rok.
Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
4. V prípade omeškania s platením nájomného, preddavkov za poskytované služby, ako aj vykonania úhrad z ročných vyúčtovaní, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle právnych predpisov platných v čase vzniku omeškania. Pri podpísaní tejto zmluvy činí poplatok z omeškania 0,25% z dlžnej čiastky, najmenej však 1,- € za každý i začatý mesiac omeškania.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas uhrádzať prenajímateľovi všetky platby uvedené v článku III. tejto zmluvy.
Za týmto účelom sa nájomca zaväzuje zriadiť do dvoch dní od podpísania tejto zmluvy trvalý príkaz k vykonávaniu pravidelných mesačných úhrad z účtu v peňažnom ústave v prospech prenajímateľa. Číslo účtu, z ktorého budú platby poukazované, v tejto istej lehote oznámi prenajímateľovi.
Nájomca berie na vedomie, že nezaplatenie nájomného alebo úhrady za poskytované služby v súvislosti s užívaním bytu za dobu dlhšiu ako tri mesiace je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy prenajímateľom v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca predloží obecnému úradu k nájomnej zmluve **overenú zápisnicu o určení miesta uloženia** jeho hnutelných vecí nachádzajúcich sa v nájomnom byte pre prípad vypratania bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v dvojdomi.
4. Nájomca v deň podpísania tejto zmluvy prenajímateľovi oznámil počet členov spoločnej domácnosti.
Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to do 30 dní od vzniku zmeny.

5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a výšku mesačných preddavkov za poskytované služby – najmä zmena počtu členov spoločnej domácnosti, zmeny cenových predpisov, zmeny cien dodávateľov jednotlivých plnení, zmena v rozsahu plnení - prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje tieto zmeny nájomcovi písomne oznámiť pred splatnosťou príslušných platieb.
6. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému.
7. Prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa prenajatý byt užíva, resp. trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí vznik značnej škody.
Odstupujúci prejav prenajímateľa musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane, účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia.
8. Nájomca berie na vedomie, že uplynutím doby trvania nájmu a ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu mu nevzniká právny nárok na poskytnutie bytovej náhrady. Ďalej berie na vedomie, že prevod vlastníctva k bytu v zmysle ustanovení zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení ako aj vznik konkludentnej dohody o obnovení nájomnej zmluvy sa vylučuje.
9. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať správcovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
10. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
11. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi za účelom vykonania kontroly stavu bytu a dodržania plnenia zmluvných podmienok, ako aj za účelom vykonania príp. opravy a údržby bytu a údržby spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu, ktoré užíva.
12. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

Článok V.

1. Nájomca do 19.06.2014 uhradil finančnú zábezpeku vo výške **780,00** Eur do pokladne Obecného úradu.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvou neupravené vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.07.2014. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním bytu, Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, Zápisnica o určení miesta uloženia jeho hnutelných vecí nachádzajúcich sa v nájomnom byte pre prípad vypratania bytu.
2. Zmluva bola vyhotovená prenajímateľom v 2 vyhotoveniach, každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli. Zároveň svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V Bátorovych Kosihách, dňa 30.06.2014

.....
Mgr. Roland Labancz
starosta obce



.....
Ákos Halász

.....
Silvia Bónová