

N á j o m n á z m l u v a

Prenajímateľ: Obec Bátorove Kosihy, zastúpená zástupcom starostu
Mgr. Roland Labancz – starosta
IČO: 00306711
Bankové spojenie:
č. ú. 1444999059/0200
(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Nájomca: Priezvisko a meno Péter Persei rod. Persei
 Narodená
 Trvale bytom: Bátorove Kosihy č.
 (ďalej len ako nájomca)

v súlade s ustanovením § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2011 o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu a zákona č. 443/2010 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 vlastníkom bytového domu 7 b.j. typ PROFIS nachádzajúceho sa v k. ú. Bátorove Kosihy, v bloku B s.č. 1625 , na parc. č. 579/22, ktorý je vedený na LV č. 2040, Správy katastra v Komárne. Predmetný bytový dom pozostáva zo 7 bytových jednotiek.

2/ Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 1 na 1.NP, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohto článku. Byt pozostáva z 2 izieb a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kúpeľňa a WC, kuchyňa, špajza s celkovou podlahovou plochou 55,69 m².

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 nového 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 pridelovania 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.

2/ Úhrada za užívanie bytu sa v čase uzavretia tejto nájomnej zmluvy určuje v súlade s Opatrením MF SR č. R-1/2003 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 Z. č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, ako aj ustanoveniami vykonávacích predpisov k nemu vydaných.

3/ Výška nájomného je **115,41 €** a výška preddavkov za poskytované služby je **38,00 €**, výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **153,41 €**. Táto čiastka je splatná do 15. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac na účet prenajímateľa a to: **číslo účtu 1444999059/0200**. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy je príslušná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa.

4/ Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov (po prijatí dodávateľských faktúr) v termíne do 31. augusta 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.

5/ 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/ Budúci 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 bytovom dome.

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 Z. 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 30.06.2015 uhradí finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného t.j. 692,43 Eur (slovom: šestodeväťdesiatdva Eur a 43 centov) na osobitný účet obce č. 1444999059/0200.

2. Nájomca prehlasuje, že svojim podpisom na tejto zmluve dáva súhlas aj k tomu, aby zo zaplateného preddavku na nájomné budúci prenajímateľ uhradil mesačné splátky úveru, ktorý mu poskytol Štátny rozvoj bývania, Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37, IČO: 31 749 542, na výstavbu nájomného bytového domu – 7 b. j. Bátorove Kosihy.

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 nasledujúcim po zverejnení na internetovej stránke obce. 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 hnutelých 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 ticsni za nápadne nevýhodných podmienok.

V Bátorových Kosihách, dňa 15.06.2015


Mgr. Roland Labancz
starosta obce


Péter Persei
nájomca

