

Zmluva o nájme bytu

Uzatvorená podľa §663 a nasl., § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Lužianky**
Zastúpená : **Jozefom BOJDOM** - starosta obce
Adresa : Rastislavova 266
95141 Lužianky
IČO: 34003517
DIČ: 2021083438
Banka: Prima banka Slovensko, a.s. Nitra
Číslo účtu : 0902175002/5600
Tel.: 037/6410180, 0903 731 624

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Martin K o l h a**
narodený:
rodné číslo:
trvale bytom: Lužianky, Švantnerova 460/31

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu :

Článok 1 Predmet zmluvy

1.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania nájomný byt hospodára OFK Športová 4, Lužianky, nachádzajúci sa v časti hospodárskej budovy OFK. Prenajímateľ má predmetnú nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu vo svojom výlučnom vlastníctve v podiele 1/1 v pomere k celku, zapísanú Katastrálnym úradom Nitra, Správa katastra Nitra na LV č. 1236

1.2. Nájomca je oprávnený spolu s prenajatým bytom užívať aj kúpeľňu a WC v priestoroch šatní OFK

Nájomca je oprávnený spolu s prenajatým bytom užívať aj parkovisko a pozemok okolo bytového domu.

Článok 2

Doba nájmu

2.1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú od 1. 3. 2012 do 15.3.2015 t.j. na dobu 3 rokov.

Nájomný vzťah je podmienený výkonom funkcie hospodára OFK . Výpovedná lehota sa stanovuje na tri mesiace.

2.2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

2.3. Na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu má nájomca právo za predpokladu, že počas doby nájmu si riadne plnil zmluvné podmienky.

Článok 3

Popis predmetu nájmu

3.1. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva pozostávajúceho z chodby a komory. Výmera obytnej plochy bytu- obytných miestností je 56,25 m², výmera príslušenstva je 8,82 m² Celková výmera bytu vrátane príslušenstva je **65,07 m²**. Nájomný byt je zaradený do bytu nižšieho štandardu. Byt je postavený ako súčasť hospodárskej budovy OFK a je zaradený v majetku Obce Lužianky v rámci celej hospodárskej budovy. Prepočítaná evidenčná hodnota bytu predstavuje náklady obstarania v sume 10 745 €

3.2. Predmetný byt sa nachádza v hospodárskej budove šatní OFK. V obytných miestnostiach sú podlahy upravené cementovým poterom v kuchyni dlažbou. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka so zabudovaným dresom, kombinovaným sporákom- el. rúra, plynové horáky. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou

Hygienické zariadenie a kúpeľňu prenajímateľ využíva v priestoroch šatní OFK.

Nájomca sa so stavom bytu dôkladne oboznámil osobnou obhliadkou a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že byt prenajímateľ odovzdáva v stave spôsobilom na riadne užívanie bez závad.

3.3. Dňom odovzdania nehnuteľnosti si účastníci zmluvy opíšu stavy, k bytu prislúchajúcich meracích zariadení, (stav meracích zariadení je uvedený v prílohe č. 1 k tejto Zmluve). Zmluvný vzťah s dodávateľom energií – plyn, elektrina má prenajímateľ. Dodávka vody je zo studne prislúchajúcej k športovému areálu .

Článok 4

Cena a spôsob úhrady nájmu a úhrady za plnenia poskytované za užívanie bytu

4.1. Za užívanie bytu stanovuje prenajímateľ nájomné vo výške 3.5% nákladov obstarania, čo predstavuje nájomné vo výške 31,33 € za mesiac.

4.2 Nájomca je povinný spolu s nájomným platiť prenajímateľovi mesačné zálohy za plnenie spojené s užívaním predmetného bytu.

Plneniami spojenými s užívaním bytu sú najmä plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu a to dodávka elektrickej energie, plynu, spolu s úhradou za prenájom, plynomeru, elektromeru, vodné stočné a vývoz komunálneho odpadu

Mesačná záloha za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je vo výške 80,- €, slovom: osemdesiat eur.

Táto suma pozostáva z:

- záloha na elektrickú energiu	30 €
- záloha na plyn	45 €
Poplatok za vodné, stočné , komunálny odpad	5 €

4.3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné platby podľa bodu 4.1. a 4.2. do 25 dňa bežného mesiaca a to na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a .s. Nitra, číslo účtu **0902175002/5600**, prípadne v hotovosti do pokladne obce Lužianky.

4.4. Ak nájomca nezaplatí mesačné zálohy na úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu viac ako tri po sebe idúce mesiace, napriek písomnej výzve, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie náhradného bývania.

4.5. Pri zmene ceny výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu sa zmluva upraví formou dodatku. Prenajímateľ sa zaväzuje že dodatok zmluvy predloží k podpisu nájomcovi najneskôr do konca mesiaca , ktorý bude predchádzať mesiacu, v ktorom bude zmenená výška platby.

4.6. Preddavky (mesačné zálohy) za služby spojené s užívaním bytu definované v bode 4.2. tohto článku, vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi raz ročne, najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka.

4.7. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak prenajímateľ napriek predchádzajúcemu písomnému a včasnému upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Rovnako má právo na primeranú zľavu, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu, alebo ak sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo podstatným spôsobom.

4.8. Predchádzajúce upozornenie musí byť písomné a doručené prenajímateľovi.

4.9. Právo na primeranú zľavu zanikne, ak sa neuplatnilo u prenajímateľa bezodkladne.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka § 687 a násl. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať priestory a zariadenia šatní OFK.

5.2. Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti označené v tejto zmluve majú právo na základe tejto zmluvy byť vrátane spoločných priestorov uvedených v tejto zmluve užívať, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu a pri výkone svojich práv sa zaväzujú, že nebudú zasahovať

do práv ostatných užívateľov, šatní a budovy OFK. Zároveň sú nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti povinní dodržiavať domový poriadok.

5.3. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu na svoj účet a svoje náklady, vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo byte spôsobených nájomcom, alebo tretími osobami súvisiacimi s osobou nájomcu.

5.4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.

5.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenia prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, alebo ak tieto vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je však povinný strpieť stavebné práce na obytnom dome.

5.6. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu.

5.7. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom. V prípade opakovaného nájmu bude posúdený stav nájomného bytu komisionálne s vyhotovením písomného záznamu pred uzatvorením novej nájmovej zmluvy.

5.8. S nájomcom budú byt užívať tieto osoby:

Meno a priezvisko, dátum narodenia, príbuzenský pomer:

.....
.....
.....
.....

Nájomca a ani osoby s ním žijúce v predmetnom byte, nie sú oprávnení prihlásiť sa na adrese predmetného bytu ani na trvalý a ani na prechodný pobyt bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5.9. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu plnenia,

5.10. Nájomca je povinný odstrániť závary a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí sú členovia jeho domácnosti, alebo tí, ktorí s osobou nájomcu príležitostne súvisia.

Článok 6 **Zánik nájmu**

6.1. Pre zánik nájmu je rozhodujúcou podmienkou ukončenie výkonu funkcie hospodára OFK, neplnenie si povinnosti uhrádzať nájomné a ostatné dohodnuté úhrady.

6.2. Nájom bytu podľa tejto zmluvy môže zaniknúť:

a/ uplynutím doby na ktorú bola dojednaná

b/ písomnou výpoveďou

c/ písomnou dohodou zmluvných strán

6.3. Nájomca aj prenajímateľ môže ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže dať výpoveď iba z dôvodov podľa § 711 ods.1 písmeno c, d, e, g, Občianskeho zákonníka. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možno zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nie je možno dodatočne meniť.

6.4. Nájomná zmluva zaniká uplynutím posledného dňa výpovednej lehoty.

6.5. Výpovedná lehota je trojmesačná.

6.6. Výpovedná doba začína plynúť nasledujúci kalendárny mesiac po mesiaci, kedy výpoveď bude druhej strane doručená.

6.7. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal

6.8. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotou toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

6.9. Pri skončení nájmu akýmkoľvek spôsobom, nevzniká nájomcovi ani osobám, ktoré spolu s ním predmetný byt užívajú, nárok na náhradný byt ani na náhradné ubytovanie ani na prístrešok ani na žiadnu inú náhradu. Nájomca toto ustanovenie v plnom rozsahu akceptuje.

Článok 7 **Zmluvné povinnosti hospodára OFK viažuce sa k prenájmu bytu**

7.1. Povinnosti hospodára, spôsob a výšku odmeny upravuje osobitná dohoda.

Článok 8 **Záverečné ustanovenia**

8.1. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch.

8.2. Písomnosti sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za doručené dňom ich prevzatia druhou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti, alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote.

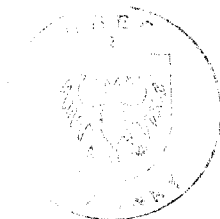
8.3. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

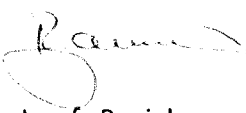
8.4. Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1. 3. 2012

8.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Lužiankach dňa: 29. 2. 2012

.....
Nájomca




Jozef Bojda
starosta obce
.....
Prenajímateľ
Obec Lužianky