

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a Zákona 443/2010 Z.z.
O dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Dvory nad Žitavou

zastúpená starostom obce Ing. Branislavom Becíkom, PhD.

Hlavné nám. č. 6 941 31 Dvory nad Žitavou

IČO: 00308897 DIČ: 2021060701

bankové spojenie: IBAN: SK 27 0200 0000 0001 702 1172 BIC: SUBASKBX

/ďalej „Prenajímateľ“/

a

Nájomca: Jiří Kovacsics rod.č. [redacted]

trvale bytom [redacted] 941 31 Dvory nad Žitavou

II.

Predmet a rozsah nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je jednoizbový byt č. 1 v komplexe novostavby malorozmerných nájomných bytov s nižším štandardom nachádzajúcej sa v k.ú. Dvory nad Žitavou na Tyršovej ul. na parcelách č. C KN 3414 zast. plocha o výmere 956m², C KN č. 3422/1 zast. plocha o výmere 2036m², parc. C KN č. 3347 a 3348 cesta a verejné priestranstvá. Pozemky sú vedené v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nové Zámky na LV č.1 ako výlučné vlastníctvo Prenajímateľa.

2. Predmet zmluvy nachádzajúci sa v stavbe špecifikovanej v bode 1. čl. I. tejto Zmluvy je prenájomca z titulu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve ako budúci vlastník oprávnený prenajať tiež ako budúci kupujúci v zmysle Nájomnej zmluvy uzatvorenej so súčasným vlastníkom a budúcim predávajúcim, aktuálne prenájomca **HOLD, spol. s r.o. zastúpeným konateľom Dušanom Hofericom** IČO: 34 110 224 dňa. 6.10.2015.

3. Predmetný byt o výmere 39,53m² pozostáva zo zádveria, kúpeľne, špajze a obytnej kuchyne. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka, elektrický sporák MORA, digestor, rekuperačné jednotky v počte 2 ks a tiež stropné svietidlá. V kúpeľni je sprchovací kút, umývadlo, bojler WC a vývod práčky. K bytu je priradená vonkajšia terasa rozširujúca obytnú plochu. Dlažba je čiastočne keramická a zámková / v časti terasy/. K príslušenstvu bytu patrí samostatný vodomer a elektromer.

III.

Prejavy vôle

Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt opísaný v bode 2 až 3 tohto článku s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené za účelom bývania a to za podmienok dojednaných touto zmluvou a nájomca sa touto zmluvou zaväzuje za predmet

nájmu platiť dohodnuté nájomné. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Nájomca je povinný užívať byt, riadne výlučne za účelom bývania a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca súčasne vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu, ktorý je bez závad a v tomto stave ho preberá do užívania.

III.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie troch rokov, počnúc dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a končí uplynutím dojednanej doby dňom, ktorý je zhodný s dňom vzniku nájmu.
2. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou v zákonom stanovených prípadoch.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájomom spojené, vzorne dodržiavať pravidlá občianskeho spolunažívania a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitným predpisom, ktorým je v čase podpísania tejto zmluvy najmä § 12 Zák.411/2010 Z.z. V platnom znení.
4. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O uzavretie nájomnej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. §12, odst.3., inak jeho právo na opakované uzavretie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu.
Opakovaný nájom bude uzatvorený tak, že obidvoma zmluvnými stranami bude podpísaný dodatok k tejto zmluve.
5. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
6. Podmienkou účinnosti tejto nájomnej zmluvy je okrem jej zverejnenia na web-sídle prenajímateľa aj zaplatenie kaucie v sume súčtu čistého nájomného za 6 mesiacov a tiež podpísanie notárskej zápisnice o vykonateľnosti rozhodnutia o vypratání bytu pre prípad, že nájomcovi bude daná výpoveď nájmu alebo s ním nebude obnovený nájomný vzťah.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na súhrnnej výške nájomného v čiastke **59,29 eur mesačne**, ktorý pozostáva : mesačné nájomné: **49,81 eur**
fond opráv **0,375 eur/m2, t. zn.: 9,48 eur**
2. Náklady spojené s užívaním bytu hradí nájomca vo vlastnom mene sám.

2. Nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach tak, aby nájomca mal zaplatené nájomné vždy na obdobie jedného mesiaca vopred do 15. dňa každého mesiaca na číslo účtu vedeného v záhlaví tejto zmluvy.
3. Náklady za dodávku pitnej vody a za stočné bude uhrádzať nájomca polročne podľa skutočnej spotreby na základe faktúry vystavenej odberateľom.
4. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného a úhrad za služby s nájomom spojených viac ako 5 dní, nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Ak sa zmenia skutočnosti, rozhodujúce pre určenie nájomného a ceny služieb, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného a zálohových platieb za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu.
7. Nájomca je pred podpisom nájomnej zmluvy, v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Dvory nad Žitavou o podmienkach pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch č. 1/2015 **povinný zaplatiť finančnú zábezpeku** vo výške **šesťmesačného nájomného** do účelového garančného fondu, t-zn. 298,86 eur na č. účtu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
8. Alikvotná časť nájomného za mesiac október 2015 predstavuje 38,25 eur.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca sa zaväzuje:

a) Vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady, znášať náklady spojené s bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi a na vlastné náklady (príloha č. 1 K Zásadám tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv : Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním – VZN č. 2/2011).

Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

b) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác.

V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.

c) Na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane,

prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.

d) Užívať byt výlučne na bývanie.

e) Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v termíne určenom prenájomcom a tieto priestory odovzdať prenájomcovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

f) Platiť okrem nájomného aj zálohové platby za plyn a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, podľa evidenčného listu nájomného bytu a vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu, vyhotoveného prenájomcom, a to v lehote splatnosti tak, ako je uvedené v tejto zmluve.

2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
3. Nájomca nemôže prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania iným osobám z titulu podnájmu.
4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.
5. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza.
Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.
6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.
7. Nájomca je povinný dodržiavať **ustanovenia Všeobecného záväzného nariadenia o podmienkach pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch** podľa zásad stanovených a schválených na zasadnutí obecného zastupiteľstva č. 2/2011.

Práva a povinnosti prenájomcu:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenájomca takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.

2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonávať.

VI.

Ostatné dojednania

1. V prípade, že nájomca nebude platiť nájomné a úhradu za služby s nájomom spojené riadne a včas v dohodnutej lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do troch dní po ukončení nájmu.
3. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje prevzatie kľúčov k predmetu nájmu
4. Nakoľko predmet nájmu je poistený, nájomca je povinný prenajímateľovi okamžite nahlásiť poistnú udalosť. V prípade, ak v dôsledku opomenutia tejto povinnosti poisťovňa odmietne poistné plnenie, nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne v dôsledku odstránenia následkov havárie a navrátenia predmetu nájmu do pôvodného stavu.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania druhou zmluvnou stranou a účinnosť po podpísaní notárskej zápisnice nájomcom a deň po zverejnení na web-sídle prenajímateľa www.dvory.sk.

Vo Dvoroch nad Žitavou 8.10.2015

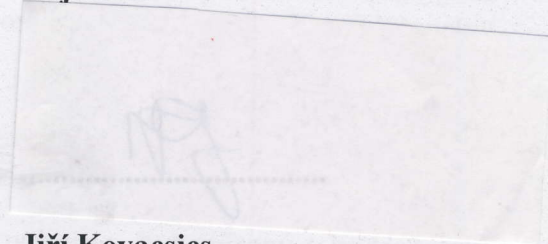
Prenajímateľ:



Ing. Branislav Becík, PhD.
starosta obce



Nájomca:



Jiří Kovacsics