

Zmluva o nájme bytu č. A4/90/2018

Uzavretá v zmysle § 685 Obč. zákonníka, z jednej strany medzi Obec Dolné Obdokovce, zastúpená starostom obce Ing. Mariánom Pauliszom ako prenajímateľom /ďalej iba prenajímateľ/

a z druhej strany

Roman Brath r.č. , Dolné Obdokovce 90, ako nájomca /ďalej iba nájomca/

ohľadne nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v kat. ú. Dolné Obdokovce, za týchto podmienok:

I.

Predmet nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - nájomného bytového domu 22 b. j. nachádzajúcej sa v obci Dolné Obdokovce, kat.ú. Dolné Obdokovce, zapísanej v LV č. 1161, súp.č.90, stojaceho na parc.č. 1518/14 .

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania a nájomca berie do užívania jednoizbový byt č.A4, druhé podlažie, s príslušenstvom a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

Celková podlahová rozloha bytu je 29,97 m², počet lodžií 1 s rozlohou 3,02 m². Byt pozostáva z jednej izby, kuchyne, vstupnej chodby, kúpeľne a WC.

Nájomca je oprávnený užívať byt za účelom bývania.

II.

Doba nájmu

Zmluva o nájme bytu sa uzatvára na dobu určitú – a to na obdobie od 1.11.2018 do 31.10.2021.

Nájom sa končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.

V prípade, že si nájomca riadne plnil všetky svoje povinnosti vyplývajúce mu z tohto zmluvného vzťahu, bude táto zmluva po predchádzajúcej dohode s prenajímateľom predĺžená.

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že táto zmluva môže byť zrušená, alebo predĺžená písomnou dohodou oboch zmluvných strán, a to formou písomného dodatku k tejto zmluve.

Nájom bytu môže zaniknúť i písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď.

Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

III.

Vybavenie a zariadenie bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:

- a) vybavenie bytu: vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové rozvody, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

b) Zariadenie bytu:

- **kuchyňa** – kuchynská linka s dresom, kombinovaný sporák na varenie, odsávač pár s osvetlením, vodovodná batéria, podlahová keramická dlažba
 - **kúpeľňa** – 2 ks vodovodné batérie, umývadlo, plechová vaňa, stropné svietidlo, práčkový ventil, ventilátor, podlaha keramická dlažba a obklad
 - **WC** – záchodová misa, stropné svietidlo, podlahová keramická dlažba a obklad
 - **chodba** – podlahová keramická dlažba
 - **izba(y)** – veľkoplošná krytina (plávajúca podlaha)
- c) technický stav bytu: nový.

IV. Nájomné

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné za byt, vymedzený v bode I. tejto zmluvy, je vo výške 63,60 EUR mesačne. Výška nájomného bola určená v súlade so smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR číslo 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov.

Poplatky spojené s užívaním bytu ako poplatky za spotrebu elektrickej energie a poplatok za plyn sa nájomca zaväzuje platiť priamo dodávateľovi na základe vzájomnej zmluvy uzavretej so Slovenským plynárenským priemyslom, a.s. a so Slovenskými elektrárňami, a.s. vo výške podľa vyúčtovania dodávateľa.

Poplatky spojené s užívaním spoločných priestorov sa nájomca zaväzuje platiť prenájomiteľovi na základe hodnôt nameraných elektromerom umiestneným na chodbe bytového domu pomerne podľa rozlohy užívaného bytu formou mesačných preddavkov rovnomerne rozložené na celý rok a vyúčtovania.

Náklady na vykurovanie bytov sa nájomca zaväzuje platiť prenájomiteľovi na základe hodnôt nameraných plynomerom umiestneným na chodbe bytového domu vo výške faktúry dodávateľa plynu pomerne podľa rozlohy užívaného bytu. Náklady budú hradené formou preddavku rovnomerne rozložené na celý rok vyúčtovania.

Vodné za studenú a teplú vodu sa nájomca zaväzuje uhrádzať na základe skutočných odpočtov vodomeroch mesačne. Poplatok za studenú a teplú vodu nájomca bude uhrádzať podľa aktuálnej sadzby obce Dolné Obdokovce.

Smetné a kanalizáciu bude nájomca uhrádzať samostatne podľa platobného výmeru obce vo výške určenej na základe Uznesenia OZ Dolné Obdokovce.

Nájomca sa zaväzuje platiť sumu na poistenie bytu – stavby na základe zmluvy 6805784145 uzatvorenej s Komunálnou poisťovňou Nitra a to pomerne podľa rozlohy užívaného bytu mesačne.

Mesačné zúčtovanie spojené s prenájomom bytu prenájomiteľ doručí nájomcovi do 8. dňa v mesiaci.

Nájomca je povinný platiť nájomné a poplatky spojené s užívaním bytu mesačne vždy do 15-eho dňa kalendárneho mesiaca a to na účet obce Dolné Obdokovce, č.ú. 0912804001/5600 účet vedený v PRIMA BANKE vkladom na účet, prevodom alebo poštovou poukážkou.

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a poplatky spojené s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné za čas dlhší ako 3 mesiace, bude mu daná výpoveď z nájmu v zmysle §-u 711 ods. 1 písm.d/Občianskeho zákonníka.

V.

Práva a povinnosti

Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcom v stave spôsobilom na užívanie v súlade s účelom nájmu a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu.

Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do bytu za prítomnosti oboch zmluvných strán, a to za účelom kontroly, či nájomca užíva byt riadnym a dohodnutým spôsobom alebo s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu.

Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenie domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

Nájomca prehlasuje, že byt bude užívať jedna osoba, v prípade ubytovania ďalšej osoby je nájomca povinný nahlásiť túto skutočnosť do 10 dní.

Nájomca je povinný uhrádzať náklady na drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť, po predchádzajúcom upozornení nájomcov, na svoje náklady sami a požadovať od nich náhradu.

Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, riadne a tieto nepoškodzovať. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili v byte a v dome sami, alebo tí ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.

Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.

Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa neumiestni na fasádu domu žiadne zariadenie prijímajúce signál televízneho vysielania a že lodžiu bude udržiavať tak, aby nepoškodzoval vonkajší estetický vzhľad budovy.

Združené poistenie domácnosti si nájomca môže zabezpečiť samostatne.

Nájomca je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde k zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od prvého dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.

Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave(hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Nájomca po skončení nájmu nemá nárok na náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešok, okrem prípadov stanovených Občianskym zákonníkom.

Záloha vo výške **350,- EUR**, ktorá bola zaplatená nájomcom pred podpisom tejto nájomnej zmluvy, môže byť prenajímateľom použitá na úhradu nedoplatkov nájomného a poplatkov spojených s užívaním bytu. V prípade potreby môže byť táto záloha použitá aj na úhradu škôd spôsobených na majetku prenajímateľa nájomcom alebo osobami, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti.

Záloha alebo časť z nej, ktorá nebude takýmto spôsobom použitá, bude vrátená nájomcovi pri ukončení nájomnej zmluvy. Použitú zálohu je nájomca povinný doplniť na výzvu prenajímateľa do 30 dní do pôvodnej výšky.

VI. Záverečné ustanovenia

Táto zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdrží jeden exemplár.

Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.

Táto zmluva bola účastníkmi prečítaná, nimi schválená, a keďže jej obsah je v úplnom súlade s prejavmi ich vážnej a slobodnej vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.

V Dolných Obdokovciach, dňa: 24.10.2018

prenajímateľ

nájomca