

Zmluva o nájme bytu

ktorú medzi sebou uzatvárajú podľa § 663 a nasl. ust. a § 685 a nasl. ust. Obč. zák. v platnom znení nasl. zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Horná Potôň
Zast. starostom obce Tivadarom Sidóm Bc.
Bankové spojenie: VÚB Dunajská Streda
Číslo účtu: 18821122/0200

a

Nájomca: Zoltán Cséfalvay rod. Cséfalvay
nar.
bytom Horná Potôň Benkova Potôň č. 109

Čl. I. Predmet nájmu

Prenajímateľ je vlastníkom dvojizbového nájomného bytu č. A/8 nachádzajúceho sa v podkroví v bytovom dome postavenom na parc.č. 114/81, 83 v obci Horná Potôň so s. č. 591, zapísanom v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Trnave, Správa katastra Dunajská Streda na LV č. 830. Celková plocha bytu je 41,53 m².

Predmetný byt pozostáva: predsieň 3,28 m², kuchyňa 4,02 m², obývacia izba 20,03 m², izba 10,50 m², kúpeľňa 3,70 m², t.j bytový priestor spolu 41,53 m² a balkón 3,50 m².

Spoločné priestory: spolu 7,80 m².

Príslušenstvo: poštové schránky, hasiace prístroje - penové a práškové, vodovodné požiarne hydranty s výbavou, elektrické rozvodné skrine s meraním a skrine s vodomermi.

V byte sú uložené tieto zariadenia:

V kuchyni sa nachádza keramická dlažba, kombinovaný sporák, digestor, kuchynská linka s umývacím drezom, jedna zabudovaná miešacia batéria.

V kúpeľni keramická dlažba, vaňa, umývadlo, WC, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová), batéria na pripojenie automatickej práčky a odsávač vzduchu.

V izbách a v predsieni je plávajúca podlaha, v kuchyni a v kúpeľni je keramická dlažba a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory.

Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou a v podlahe. Nátery dverí a tiež aj maľovka v celom byte sú nové.

Čl. II Vznik a doba nájmu

Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámi a bez závad ho preberá do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 Obč. zák.).

Nájomný pomer vzniká dňom 1.1.2019 a uzatvára sa na dobu určitú, a to do 1.1.2022.

Nájom bytu zanikne uplynutím tohto dohodnutého času. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka.

V zmysle VZN Obce Horná Potôň č. 07-09/2016 o podmienkach nájmu obecných bytov má nájomca po uplynutí dohodnutého času právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva pri dodržaní podmienok obsiahnutých v § 2 bod 6 uvedeného všeobecne záväzného nariadenia obce – prenajímateľa.

Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt, uvedený v bode I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie (čo vyplýva aj z opisu stavu bytu) a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods. 1 Obč. zák.).

Čl. III.

Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods. 2 Obč. zák.). Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 ods. 1 Obč. zák.). Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv (§ 690 Obč. zák.).

Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá Obč. zák.).

Prenajímateľ má taktiež právo odstúpiť jednostranne od tejto zmluvy, pokiaľ nájomca bude meškať s úhradou nájomného viac ako 2 mesiace.

Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie 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, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§ 695 Obč. zák.).

Nájom bytu zaniká:

- a) dohodou
- b) uplynutím dojednanej doby
- c) písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 711 OZ.

Čl. IV.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené užívaním bytu

Výška nájomného bola stanovená na základe dohody vo výške 2,72 €/m² na mesiac v súlade s výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. V-1/2003 o regulácii cien nájomných bytov, mesačne vopred vždy do 25. dňa prísl. kalendárneho mesiaca.

Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu:

a) elektrická energia za spoločné užívané priestory 3,50 € mesačne

b) vodné a stočné 10 € mesačne

c) výška poplatku za odvoz smetí je stanovená v zmysle platného sadzovníka VZN obce vydaného obecným zastupiteľstvom za bežný kalendárny rok,

d) na údržbu, opravy, prípadne zlepšenie spoločných častí, spoločných zariadení domu príslušného pozemku prispieva nájomca bytu do fondu mesačnými preddavkami vo výške 10 €

e) nájomné 115 € mesačne

Prostriedky fondu uvedené v odseku d) môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby, zlepšení, prípadne na iné investície.

Výška poplatku v bode a)b) sa môže meniť ročne na základe skutočných nákladov.

Výška poplatku v bode c) sa mení obdobne, ako pre ostatných obyvateľov obce.

Celková výška nájomného vrátane služieb činí na mesiac **138,50 €**.

Nájomca sa zaväzuje zložiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 690 €. Finančná zábezpeka je splatná pri podpise tejto zmluvy v plnej výške. Prenajímateľ svojim podpisom zároveň potvrdzuje jej prevzatie v plnej výške. Finančná zábezpeka bude vrátená nájomcovi po skončení nájmu bytu a po vyrovnaní všetkých záväzkov, vyplývajúcich z nájmu a to v lehote 60 dní odo dňa skončenia nájmu.

V prípade predaja bytu nájomcovi po uplynutí zákonom stanovenej lehoty 30 rokov sa finančná zábezpeka, resp. jej nepoužitá časť započíta do dohodnutej kúpnej ceny.

Zmluvu možno zmeniť iba na základe písomnej dohody zmluvných strán.

Vo všetkých veciach, ktoré nie sú zmluvou upravené, platia ustanovenia Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.

Čl. V.

Práva povinnosti zmluvných strán

Nájomca je povinný dodržiavať nočný kľud od 22.00 hod. do 6.00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom.

Táto nájomná zmluva umožňuje bývanie nájomcom a ich deťom. Bývanie iných osôb táto zmluva neumožňuje.

Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a nenaplnení ustanovení osobitného predpisu (§ 711 ods.1 písm.c.d.a g. OZ)

Čl. VI. Ostatné dojednané podmienky

Nájomca sa zaväzuje:

- a) riadne a včas platiť nájomné a preddavky za služby a plnenie spojené s nájmom bytu
- b) po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom s zariadením v stave v akom ho prevzal s príhliadnutím na obvyklé opotrebenie
- c) prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa
- d) umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa,
- e) nájomca sa ďalej zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa:
 - nepovolí prihlásenie inej osoby na trvalý pobyt v prenajatom byte okrem svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,
 - prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,
 - byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať,
 - nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu
- f) umožniť vstup do bytu v rámci práva kontroly zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, Krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov v zmysle výnosu ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. V- /2004.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

Účastníci si zmluvu prečítali jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali. Zároveň nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s obsahom VZN obce 07-09/2016 o podmienkach nájmu obecných bytov.

Zmluvné strany môžu zmeniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.

Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch.

V Hornej Potôni, dňa 19.12.2018

Prenajímateľ:
Obec Horná Potôň



Nájomca:

Obec Horná Potôň
osvedčuje, že podpis na listine
máťal (.....)

LC
bytom HORNÁ POTŇ
pod p.č. 62.9/2018
osoby podľa
V Hornej Potôni 19.12.2018
14:30

OSVEDČENIE VYKONALA
ANDREA FERENZŠOVÁ

