



ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Veľké Kosihy

so sídlom: Veľké Kosihy, ul. Hlavná 125
zastúpená: Ing. Lajos CSÓKA, starosta obce
vo veci oprávnený jednáť: Beáta Farkasová, zást. starostu obce
bankové spojenie: Dexia banka a.s. pobočka Komárno
č. účtu: 3803375002/5600
IČO: 00306703

a

Nájomcovia: Spitznágel Ladislav

dátum narodenia: 13.12.1982
rodné číslo: 821213/6603
bytom: Veľké Kosihy č. 39/8

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy obytného domu so súpisným číslom 39 vo Veľkých Kosihách, ktorý je na Správe katastra v Komárne, zapísaný na liste vlastníctva číslo 476 pre katastrálne územie Veľké Kosihy.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt číslo 8, nachádzajúci sa v budove podľa ods. 1 (ďalej len "byt").

II.

Opis bytu

1. Byt je vykurovaný ústredným kúrením a pozostáva z 5 obytných miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 78 m², celková podlahová plocha spoločne užívaných priestorov (kočíkareň, balkón, kotolňa) je 4,5m².
2. Vybavením a zariadením bytu je kuchynská linka s drezom, plynový sporák, odsávač par, vaňa, umývadlo, záchodová misa kombi, kotol na ústredné kúrenie a výmenník na výrobu TÚV.
3. Byt je užívateľsky schopný, všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné.

III.

Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká dňom 1.11.2011 a uzatvára sa na dobu určitú, do 31.10.2014.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je **105,22 €** mesačne, do ktorého je započítavaný aj poplatok do fondu opráv vo výške 13,27 €.
3. Za plnenia poskytovaných s užívaním bytu sú považované:
 - a. dodávka studenej vody do bytu
 - b. dodávka spoločne spotrebovanej studenej vody
 - c. osvetlenie spoločných priestorov v dome
4. Výšku úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu určí nájomcovi prenajímateľ mesačne, vždy po zistení skutočnej spotreby.
5. Úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne v nasledujúcom mesiaci po ukončení kalendárneho mesiaca, a to hotovostnou platbou do pokladne prenajímateľa do 20. dňa tohto kalendárneho mesiaca.
6. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne pozadu, a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa. Nájomné je splatné do 20. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
7. Ak nájomca neuhradí nájomné a úhradu za plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, najmä ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.

V.

Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný, sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä:
 - a. nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - b. nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
 - c. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie
5. Výpovedná lehota je tri mesiace. Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po splnení stanovených zákonných podmienok.
6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
7. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

8. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný, nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie, ani prístrešie (ďalej len bytové náhrady). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa, z dôvodov uvedených v článku VI./4 tejto zmluvy.


VII.

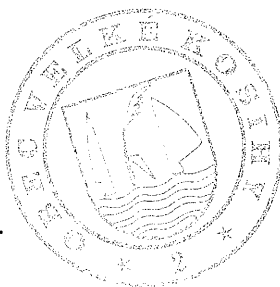
Záverčné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a nájomca tri vyhotovenia.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.


Vo Veľkých Kosihách dňa 19.10.2011

Za prenajímateľa:


.....
Ing. Lajos Csóka
starosta obce



Za nájomcu:


.....
Spitznágel Ladislav