

Zmluva o nájme bytu

č. 2/1140/2014

ktorú uzavreli:

prenajímateľ:

Obec Svodín, Hlavná 1, 943 54 Svodín
zast. starostom obce - JUDr. Attilom Szászom,

IČO: 00 30 92 81

a

nájomca:

Ernest Dráfi, r. 1971, bytom Nové Zámky

podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka t a k t o :

Článok I.

(1) Prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi do dočasného užívania **byt** na prízemí v domovej nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľností v Obci Svodín v kat. úz. Maďarský Svodín na LV č. 1 parc. č. 236 pod súp. č. 1140 (Sv. Floriána 2) vo vlastníctve prenajímateľa v celosti.

(2) Byt pozostáva zo 4 obytných miestností, kuchyne, predsieni, sprchy, WC a špajze. 105,225 m² (71,14 m² obytná plocha a 34,085 m² vedľajšie miestnosti).

(3) Spolu s nájomcom sú oprávnení byt užívať:

a) Zdena Dráfiová, r. 1971, bytom Nové Zámky

Článok II.

(1) Nájom vzniká dňom **1.7.2014**.

(2) Zmluva je uzavretá na dobu určitú, do **31.12.2014**.

Článok III.

(1) Nájomné je **130,- € mesačne**. Nájomné nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním bytu. Náklady za spotrebu el. energie a plynu bude nájomca hradiť sám. Spotreba vody bude zúčtovaná mesačne pozadu. Vývoz odpadovej vody 2x štvrťročne v mesiaci február, máj, august a november podľa platných cenových taríf. Spotrebu vody a vývoz odpadovej vody bude prenajímateľ nájomcovi fakturovať.

Výška nájomného sa bude každoročne zvyšovať o sumu zodpovedajúcu miere čistej ročnej inflácie.

(2) Nájomné je splatné 20-ho dňa príslušného mesiaca. Nájomné sa uhradza na bankový účet Obce Svodín č. **38 47 87 60 01/5600**, pričom sa vždy uvedie **variabilný symbol 212 003 02 12**.

(3) Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť s užívaním bytu žiadne plnenia.

Článok IV.

(1) Nájomca vyhlasuje, že byt je spôsobilý na riadne užívanie.

(2) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

(3) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca. Drobné opravy bytu sú vymedzené v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z.

Článok V.

Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon práv nájomcu ohrozený, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nájomca musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Článok VI.

(1) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

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

(3) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykoná také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok VII.

(1) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k bytu za účelom kontroly, či nájomca byt užíva riadnym spôsobom.

(2) Prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok VIII.

(1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

(2) V prípade, že nájom bytu bol dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.

(3) V písomnej výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť, a to najmenej tri mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca, ak lehota nie je uvedená, skončí sa nájom bytu posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi.

(4) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

(5) Po skončení nájmu nájomca nemá právo na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

Článok IX.

(1) Po skončení nájmu nájomca je povinný vrátiť byt a zariadenie bytu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

(2) Ak po skončení nájmu došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu bytu v dôsledku zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k bytu, za náhodu však nezodpovedá. Prenajímateľ sa môže domáhať uvedenej náhrady len do šiestich mesiacov od vrátenia bytu, inak jeho nárok zaniká.

Článok X.

(1) Ak prenajatý byt alebo jeho časť nájomca prenechá inému do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia bez písomného súhlasu prenajímateľa, nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 333,- € za každý prípad osobitne.

(2) Ak po skončení nájmu nájomca nevráti byt včas, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3,33 € za každý deň omeškania s vypratáním.

(3) Nájomca je povinný zaplatiť zmluvné pokuty podľa ods. 1 a 2 aj keď porušenie povinnosti nezavinil do 3 dní odo dňa doručenia výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty. Prenajímateľ sa môže domáhať náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.

Článok XI.

(1) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zábezpeku na všetky peňažné pohľadávky prenajímateľa, ktoré môžu vzniknúť prenajímateľovi voči nájomcovi podľa tejto zmluvy.

(2) Výška zábezpeky je **3-násobok** výšky mesačného nájomného.

(3) Zábezpeka vo výške **390,- €** je splatná **v deň podpísania zmluvy** zo strany nájomcu.

(4) Prenajímateľ je povinný vrátiť zábezpeku bezúročne do 30 dní po skončení nájmu a po vypratání bytu. Prenajímateľ je oprávnený zo zábezpeky jednostranne odpočítať (započítať) splatné peňažné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi.

Článok XII.

(1) Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží 1 rovnopis.

(2) Zmluva sa môže zmeniť alebo zrušiť len písomne.

(3) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsah rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

(4) Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Svodín <http://zmluvy.svodin.sk>.

Svodín, 27.6.2014



prenajímateľ





nájomca