

N á j o m n á z m l u v a

Prenajímateľ : Obec Marcelová, zastúpená starostom
Ervinom VARGOM
IČO : 306 550
Bankové spojenie : VÚB,a.s., expozitúra Komárno
číslo účtu : 1697817153/0200
(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Nájomca : **Róbert SZABÓ**, nar. [REDACTED]
Bytom: Hlavná 483, 946 32 Marcelová

(ďalej len ako nájomca)

v súlade s ustan. § 50a , § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Marcelová č. 4/31C/2006 zo dňa 09.02.2006 a uznesenia č. 4 a 5/XV/2008 zo dňa 28.08.2008 a uznesenia č. 104/1/2011 zo dňa 27.10.2011 uzatvárajú túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

Článok I. Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 8 b.j. nachádzajúceho sa v k.ú. Krátke Kesy obce Marcelová , na parc. č. 150/1, ul. Hlavná 1196, orientačné číslo 5, ktorý je vedený na LV č. 2032 Správy katastra v Komárne. Predmetný bytový dom pozostáva v 8 bytových jednotiek.

2/ Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt **č. 4** na prízemí , ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohoto článku.

3/ Byt popísaný v bode 2 pozostáva: garsónka a z týchto ďalších miestností : kúpeľňa s WC, predsieň s celkovou podlahovou plochou **22,07 m²**.

4/ Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

Článok II. Doba platnosti a zánik nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah **vzniká dňom 01.11.2011 a končí dňom 31.10.2014.**

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu
- b) písomnou dohodou zmluvných strán
- c) písomnou výpoveďou

3/ Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu. Po uplynutí dojednanej doby nájmu, môže byť s nájomcom opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu.

4/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1, písm.a) až g) Občianskeho zákonníka.

5/ Ak bola daná výpoveď nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď. V prípade stanovenom v zákone výpovedná doba sa predlžuje o ochrannú dobu, ktorá trvá šesť mesiacov.

6/ Po skončení nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie).

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2/ Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3/ Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradieť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.

4/ 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.

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

6/ Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

7/ Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

8/ Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa.

9/ Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu a vody je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi. Spotreba plynu bude vyúčtovaná každému nájomcovi podľa skutočnej spotreby.

10/ Prevádzkové náklady, za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch, za spotrebu vody je povinný uhrádzať prenajímateľovi v podiele 1/8 podľa skutočnej spotreby.

11/ Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať čistotu a poriadok okolo bytového domu.

IV.

Výška nájomného, poplatok z omeškania

1/Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vo výške určenej uznesením OcZ Marcelová č. 4/31C/2006 zo dňa 9.2.2006, t.j. **1,33 €/m²** celkovej podlahovej plochy bytu a na základe uznesenia OcZ č. 4 a 5/XV/2008 zo dňa 28.08.2008 **0,33 €/m²/rok** na nebytové priestory (komora v suteréne). Podkladom pre výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je evidenčný list nájomcu.

3/ Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **78,47 €**, nájomca je povinný zaplatiť do 12. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa.

4/ Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov (po obdržaní dodávateľských faktúr). Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 30 dní od dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

4/ Nájomca v deň vzniku nájmu je povinný oznámiť prenajímateľovi príslušníkov v domácnosti, ktorí budú s ním v prenajatom byte bývať.

5/ Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

6/ Ak nájomca nezaplatí riadne nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle právnych predpisov platných v čase vzniku omeškania.

7/ Účastníci sa dohodli, že nájomca bude mesačne platiť čiastku vo výške **9,29 €** do fondu opráv, na opravy presahujúce bežné opravy a údržby, na opravy a údržby spoločných častí, spoločných zariadení (nariadenie vlády č. 87/95).

8/ Zábezpeka vo výške ročného nájomného v sume **353,00 €** bola zaplatená pri podpísaní zmluvy.

V.**Osobitné ustanovenia**

Po skončení nájmu sa nájomca je povinný odovzdať prenajatý byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VI.**Záverečné ustanovenia**

1. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou bližšie upravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluva o nájme bytu sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis zmluvy.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Marcelovej, dňa 24.11.2011

.....

prenajímateľ

.....

nájomca

