

Zmluva o nájme bytu
uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona číslo 10/1964 Zb. v znení neskorších
predpisov / ďalej len OZ /

Prenajímateľ : Obec Baloň, zastúpená starostom Frigyesom Matusom
IČO 305278 –ďalej len prenajímateľ/

Nájomca : Gejza Udvarhelyi [REDAKOVANÉ] a manž. Zuzana [REDAKOVANÉ]
obaja bytom Baloň č.304/7
/ďalej len nájomca/

uzavreli túto

zmluvu o nájme bytu

Článok I.
PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy nájomcom

Článok II.
PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt číslo 7, na I. poschodí, nachádzajúci sa v bytovom dome Baloň, súpisné číslo 304, celková plocha bytu 54 m², zapísaný v katastri nehnuteľnosti na Správe katastra v Dunajskej Strede, list vlastníctva číslo 389, parcela č.4, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

2. V byte sú umiestnené zariadenia, ktoré sú uvedené v prílohe č.1.

Článok III.
VZNIK A DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením bez závad do nájmu preberá /§687 ods. 107/ .

2. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú od **1.3.2012** do **31.12.2012**.

4. V súlade s § 5 ods. 1 nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve stanovených prenajímateľom.

5. Nájomca sa zo stavom nájomného bytu sa oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

Článok IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje :

- a./ byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady
- b./ zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu .

2. Nájomca sa zaväzuje :

Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať:

- a./ riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu /§ 696 ods. 2 OZ /
- b./ vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
- c./ po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- d./ vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa
- e./ prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa
- f) 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
- g) rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce.
Najmä sa zaväzuje, že :
 - I. neprihlási inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte.
 - II. prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu.
 - III. byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať .
 - IV. bude plniť všetky pokyny a podriadi sa všetkým krokom, vrátane právnych úkonov, v prípade nutnosti vypratania bytu z dôvodu porušenia zmluvných povinností nájomcom, ktorými sa zaviazal, byt po skončení nájmu uvoľniť – vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi a zároveň uhradiť náklady spojené s núteným vyprataním bytu .
- h./ hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie
- i./ určiť osobu, ktorá je ochotná prijať nájomcov na svoje trvalý pobyt v prípade vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa alebo ukončenia nájomného vzťahu

Článok V. NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

- 1. výška nájomného bola stanovená na základe dohody vo výške **1,75 €/m²**
tj. **1,75 € x 54 m² = 94,50 € na mesiac.**
- 2. **nájomné je splatné mesačne, vždy do 20.každého mesiaca formou poukážky alebo v hotovosti na obecnom úrade.**

3. zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
 - elektrická energia za spoločne užívané priestory pre činnosti ČOV 7,30 € na byt mesačne tj. 7,30 €
 - vodné a stočné 4,00 € na osobu mesačne tj. 2 osoba x 4,00 € = 8,00 €
 - výška poplatku za odvoz smeti je stanovená v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce na kalendárny rok
 - za vykurovanie 1,30 €/m² tj. 1,30 € x 54 m² = 70,20 €
 - za výrobou teplej vody 1,16 €/osoba tj. 1,16 € x 2 osoba = 2,32 €
 - príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv 0,10 €/m² tj. 0,10 € x 54 m² = 5,40 €
4. záloha musí byť splatená súčasne s nájomným v jednej sume

5. Celková výška nájomného vrátane služieb činí za mesiac 187,72 €

8. zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi sa bude vyrovnávať raz po doručení spotreby elektrickej energie za II. polrok a spotreby zemného plynu za predchádzajúci rok
9. vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcom, ktorý najneskôr do 30 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel, toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku
8. nájomca je povinný zaplatiť dopredu nájomné 1134 €, ktoré slúži ako kaucia na možné škody zapríčinené nájomcom. V prípade skončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť kauciu do 30 dní od skončenia nájmu po odrátaní vzniknutých škôd.

Článok VI.

ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU

1. prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie ihneď po podpísaní tejto nájomnej zmluvy
2. nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a to jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Článok VII.

SKONČENIE NÁJMU


1. nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu
2. nájom bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán
3. prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu podľa príslušných ustanovení občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je zmluvnými stranami dohodnutá na tri mesiace
4. nájom bytu zaniká meškaním platby za dohodnuté nájomné alebo služby v tejto zmluve po dobu viac ako 3 mesiace

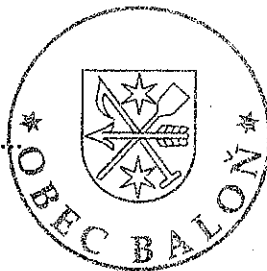
Článok VIII.
SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA


1. nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán
2. vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovné medzi zmluvnými stranami touto zmluvnou platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

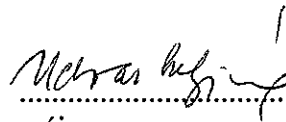
4. zmluvné strany potvrdzujú, že táto bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Baloni dňa 29.2.2012


.....
prenajímateľ




.....
nájomca


.....
nájomca