

NÁJOMNÁ ZMLUVA

ktorú uzatvorili:

- **Prenajíateľ:** Obec Tešedíkovo, zastúpená starostom obce Gyulom Borsányim
IČO: 00306215
Bank. spojenie: VÚB a.s. Galanta, exp. Šaľa
Č. ú. 21921-132/0200
(ďalej len ako „prenajíateľ“) na strane jednej

a

- **Nájomca:** Tomáš Balogh
nar. r.č.
bytom
(ďalej len ako „nájomca“) na strane druhej

I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie nájomcovi byt v bytovej jednotke súp.č.1462 postavený v kat. území obce Tešedíkovo na LV číslo 2041, parc. číslo 717/1 bytový dom, ktorý pozostáva z 12 nájomných bytov.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi dvojizbový byt č.7 na prízemí v predmetnej novostavbe bytového domu. Byt pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, chodby a predsieň. Výlučným vlastníkom bytového domu je prenájomca.
3. Prenajíateľ odovzdáva nájomcovi vyššie uvedený byt bez väd spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. V izbách predmetného bytu sú zabudované podlahové krytiny (plávajúca podlaha) a v ostatných miestnostiach je dlažba, pod oknami sú umiestnené oceľovo-panelové radiátory. V kúpeľni je vaňa so sprchou, umývadlo, umývadlové vodné batérie. Vo vedľajšej miestnosti je plynový kotol ústredného kúrenia a elektrický ohrievač vody. V kuchyni sa nachádza elektrický sporák, kuchynská linka s umývacím drezom, drezová batéria a elektrický digestor.
4. V súvislosti s užívaním prenajatých bytov vzniká nájomcovi právo užívania aj spoločných priestorov domových jednotiek, chodby a schodišťa.
5. Prenajíateľ nájomcu so stavom prenajímaného bytu oboznámil a vyhlasuje, že bez závad ho dňom **1.8.2011** prevzal do svojho užívania spolu s osobami, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti.

II.

Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **1.8.2011** do **31.7.2014**.
2. Nájomca sa zaväzuje, že uplynutím doby nájmu (v prípade, ak nájomná zmluva nebude na základe obojstrannej dohody predĺžená), najneskôr deň ukončenia nájmu v zmysle tejto nájomnej zmluvy byt vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednaného spôsobu užívania resp. v stave akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
Nájom bytu sa môže končiť v zmysle ust. § 676 a ďalších Občianskeho zákonníka:
 - a. uplynutím času na ktorý bol dohodnutý,
 - b. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c. nezaplatením dohodnutého nájomného za po sebe nasledujúce tri mesiace, hoci nájomca bol na to písomne upomenutý a nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.
3. Podľa VZN obce Tešedíkovo č. 1/2006 nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť, ak nájomca písomne požiada prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet prenájmu alebo ak trpí užívanie predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda.

III.

Výška nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške **103,70 €**, slovom jednototri eur sedemdesiat centov mesačne, t.j. ročne vo výške 1 244,40 €, slovom jedentisícdevstoštyridsaťštyri eur štyridsať centov. Fond opráv tvoríme z mesačného nájomného vo výške 10 %.
2. Cena nájmu bude splatená v hotovosti alebo na bankový účet prenajímateľa:
bankové spojenie: VÚB a.s. Galanta, exp. Šaľa
číslo účtu: 21921-132/0200 vždy do 25-ho dňa príslušného mesiaca.
Ak nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
3. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú služby spojené s užívaním bytu. Zároveň nájomca sa zaväzuje, že za poskytované služby jednotlivými dodávateľmi uhradí v pravidelných intervaloch vzniklé náklady na základe vystavených faktúr resp. iných dokladov.
 - náklady za spotrebu elektrickej energie,
 - náklady za spotrebu plynu (vykurovanie a teplú úžitkovú vodu),
 - vodné a stočné,
 - odvoz TKO,
 - miestne poplatky.

4. Vodomer umiestnený v jednotlivých bytoch je len pre prenajímateľa informatívny. Skutočná spotreba vody bude rozúčtovaná podľa počtu členov rodiny nájomníkov podľa stavu hlavného vodomeru, ktorý je vybudovaný v bytovej jednotke.
5. Nájomcovia sa zaväzujú uhrádzať náklady za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch (chodby, schodišťa, atď.) podľa počtu nájomných bytov alikvotným rovnakým podielom.
6. Nájomcovia sa zaväzujú, že zabezpečia upratovanie v spoločných priestoroch (chodba, schodište, atď.) na základe ich vzájomnej dohody.

IV. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca na zabezpečenie splácania nájomného a úhrady za prípadné poškodenie bytu sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi finančnú záruku vo výške **995,81 €** slovom deväťstodeväťdesiatpäť eur osemdesiatjeden centov pri podpise tejto zmluvy. Odovzdanie a prevzatie tejto čiastky účastníci tejto zmluvy zároveň svojimi podpismi potvrdzujú.
2. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajatý byt výlučne na bývanie a berie na vedomie, že nemôže bytové priestory ani časť bytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy dať do podnájmu tretej osobe. (Je to dôvod v zmysle ust. § 711 ods.1, písm. d., Občianskeho zákonníka, dôvod na výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa).
3. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa vykonať na nehnuteľnostiach žiadne stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte a to ani na svoje náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. 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.
5. Nájomca sa zaväzuje:
 - a. riadne a včas platiť nájomné a preddavky za služby a plnenie spojené s nájmom bytu,
 - b. po skončení nájmu bytu vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - c. umožniť vstup prenajímateľa (správcu) do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení bytu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa,
 - d. nájomca sa ďalej zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa:
 - nepovolí trvalý ani prechodný pobyt inej osoby v prenajatom byte, okrem svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,
 - prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,

- uhradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajíateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu bytu,
- v prípade, ak sa nezdržiava v byte v zimnom období, zabezpečí temperovanie vykurovacieho systému, aby nevznikli žiadne majetkové škody,
- je povinný pri výkone svojich práv dbať; aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (zákaz chovu zvierat v nájomných bytoch, t.j. psov, papagájov, mačiek atď.) v záujme dodržania hygieny a zásad občianskeho nažívania.

V.

Spoločné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne nie v tiesni, zmluvu si prečítali čomu porozumeli, čo potvrdzujú svojim podpisom.
2. Oprávnenou osobou na preberanie písomnosti sú výlučne len účastníci tejto zmluvy. Pri neprevzatí doporučenej zásielky, je dňom doručenia, deň uloženia zásielky na pošte.
3. Podľa nájomnej zmluvy je nájomca povinný:
 - a. plniť a dodržiavať požiarno-bezpečnostné predpisy,
 - b. udržiavať poriadok a čistotu v byte a okolí bytu,
 - c. po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vypratany a čistý v stave, akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.

VI.

Záverečné ustanovenie

1. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.
3. Zmluva bola vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve vyhotovenia prenajíateľ.
4. Nedodržanie ustanovení nájomnej zmluvy môže mať za následok ukončenia nájomnej zmluvy.

V Tešedíkove, dňa 1.8.2011

Nájomca:

.....
.....

Prenajíateľ:

.....
.....
Gyula Borsányi
starosta obce Tešedíkovo

