

Zmluva o nájme bytovej jednotky č.1 - 24,

ktorú v zmysle § 43 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka uzatvorili medzi sebou zmluvné strany

1. Prenajíateľ:

	Obec Kútники
So sídlom:	Obecný úrad Kútники, Kútники č. 686, 929 01
Zastúpený:	JUDr.Františkom Bokrosom – starostom obce
IČO:	00305537
Bankové spojenie:	Dexia banka Slovensko, a.s., Dunajská Streda
Číslo účtu:	

d'alej len „prenajíateľ“

a

2. Nájomca(-ovia):

Meno, priezvisko:
Dátum narodenia:
Číslo OP:
Rodinný stav:
Bydlisko:

Ďalší spolubývajúci:

Meno, priezvisko:
Dátum narodenia:

d'alej len „nájomca“

dňa za nasledovných podmienok:

I.

Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom zmluvy je bytová jednotka spolu s príslušenstvom, podľa listu vlastníctva č. 779 pre kat. územie Töböréte, obce Kútники nachádzajúca sa v bytovom dome č. 1 – 5 na parcele č. 128/9, 128/11, 128/12, 128/13, 128/14, ktorých výlučným vlastníkom je prenajíateľ. Podrobný opis bytovej jednotky je obsiahnutý v čl. II. tejto zmluvy. K bytovej jednotke patrí jedno príľahlé parkovisko pre osobné motorové vozidlo vyznačené dopravným značením s dodatkovou tabuľou.

- 1.2 Predmetom zmluvy o nájme je bytová jednotka v bytovom dome vo veľmi dobrom technickom stave. Bytový dom bol vybudovaný a daný do užívania v decembri roku 2008.
- 1.3 Prenajímateľ týmto prenecháva predmet zmluvy podľa bodu 1.1 nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenájomcovi dohodnuté nájomné obsiahnuté v čl. IV. tejto zmluvy.
- 1.4 Prenajímateľ prenecháva predmet zmluvy do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve a osobám žijúcim v spoločnej domácnosti s nájomcom, ktorí sú spolu s nájomcom prihlásení na trvalý pobyt v obci Kútники.

II.

Popis bytovej jednotky

- 2.1 Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet zmluvy - byt č. 1 - 24 o výmere 77,59 m², nachádzajúci sa v bytovom dome č.1 – 5 so súp. č. 353 - 357 na pozemku parc. č. 128/9, 128/11, 128/12, 128/13, 128/14, kat. územia Töböréte, obce Kútники, ktorý je vedený na LV č.779, Správy katastra Dunajská Streda, vrátane jeho príslušenstva:
- na prízemí: chodba; WC; kuchyňa so súčasťami: kuchynská linka, plynový sporák, digestor; hala; komora; schodište;
 - na poschodí: chodba; kúpeľňa s WC; dve izby;
 - rozvody elektrickej inštalácie od skrine merania; rozvody ústredného kúrenia; rozvody vody; plynu a kanalizácie a k nim príslušné zariadenia; zásuvky; zvonček a rúrkovanie pre káblovú televíziu (ďalej len „predmet nájmu“)
- a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytovej jednotky.
- 2.2 Bytová jednotka je užívania schopná a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Stav bytu ku dňu jeho prevzatia sa opíše v preberacom protokole, ktorý podpíšu obe zmluvné strany a bude prílohou tejto zmluvy.
- 2.3 Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatej bytovej jednotke drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenájomcovi je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Zaväzuje sa tiež predmetnú bytovú jednotku a zariadenie bytu užívať riadne a riadne užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

- 2.4 Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v bytovej jednotke bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje vlastné náklady.
- 2.5 Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác resp.iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomcovi vzniká povinnosť objednávať u odborne spôsobilej osoby revízie na vlastné technické zariadenia (práčka, chladnička, televízia) podľa odporúčania výrobcu.
- 2.6 Revízie na technické zariadenia, ktoré sú súčasťou bytovej jednotky, vykonáva prenajímateľ na náklady nájomcu.

III.

Trvanie a skončenie nájmu

- 3.1 Nájom bytovej jednotky vzniká uzavretím zmluvy o nájme.
- 3.2 Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú v súlade s bodom 5.4 a 5.5
od do
- 3.3 Nájom končí:
- uplynutím doby nájmu,
 - odstúpením prenajímateľa od zmluvy,
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - zničením predmetu nájmu alebo budovy s príslušenstvom,
 - uplynutím výpovednej doby,
 - ak nájomca prenajme bytovú jednotku tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 3.4 Prenajímateľ i nájomca môže túto zmluvu jednostranne vypovedať. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 3.5 Prenajímateľ môže zmluvu jednostranne vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
- 3.6 Prenajímateľ má taktiež právo odstúpiť jednostranne od tejto zmluvy, pokiaľ nájomca bude sústavne a opakovane meškať s úhradou mesačného nájmu.

- 3.6 Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný bytovú jednotku spolu so zariadením protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania.
- Pri porušení tohto dojednania je nájomca povinný strpieť, že prevzatie predmetu nájmu urobí prenajímateľ samostatne v prítomnosti 3-člennej komisie na náklady nájomcu a veci patriace nájomcovi uloží do suchého skladu. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle platnej právnej úpravy pri nájme bytovej jednotky na dobu určitú nemá nárok na bytovú náhradu, takže po skončení nájmu v prípade neuvoloňenia bytu, bude byt prenajímateľom vypratáný.
- 3.7 Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytovej jednotky

- 4.1 Výška nájomného za bytovú jednotku s príslušenstvom je stanovená podľa platných cenových predpisov.
- 4.2 Mesačné nájomné za bytovú jednotku s príslušenstvom činí **183,00 €** (slovom: stoosemdesiattri €), ktoré nájomné obsahuje príspevok do fondu údržby vo výške 10% z pôvodnej výšky nájomného.
- 4.2 Okrem uvedeného nájomného sa nájomca zaväzuje uhrádzať aj náklady za služby spojené s užívaním predmetu zmluvy, a to v nasledovnom zložení:
- náklady za čistenie odpadovej žumpy na základe skutočne preukázaných výdavkov zo strany prenajímateľa a podľa množstva spotrebovanej vody,
 - miestne dane, poplatky a úhrady (nájomné za užívaný pozemok, poplatok za odvoz a zneškodnenie komunálneho odpadu, daň za psa) podľa sadzby určenej platným všeobecne záväzným nariadením obce a na základe správcom dane vyrubným platobným výmerom.
- 4.3 Náklady za elektrickú energiu, zemný plyn a dodávku vody znáša nájomca samostatne, a to na základe osobitných meracích prístrojov priamo voči dodávateľom uvedených služieb.
- 4.4 Nájomca berie na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytovej jednotky, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytovej jednotky a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy je možné, ak tak ustanoví osobitný právny predpis.

- 4.5 Nájomné v určenej výške podľa bodu 4.2 je splatné prevodom na účet prenajímateľa mesačne, a to vopred najneskôr do 7-eho dňa príslušného mesiaca i bez doručenia výzvy prenajímateľa.
- 4.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

V.

Práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytovej jednotky

- 5.1 Prenajímateľ je povinný:
- 5.1.1 odovzdať bytovú jednotku nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
 - 5.1.2 zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytovej jednotky.
- 5.2 Nájomca je povinný:
- 5.2.1 starať sa riadne o bytovú jednotku a o verejné priestranstvo pred prenajímaným bytom v súlade s platným všeobecne záväzným nariadením obce,
 - 5.2.2 dbať, aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytovej jednotky, jej príslušenstva, zariadenia a vecí užívaných spolu s nimi,
 - 5.2.3 bytovú jednotku užívať výlučne na bývanie,
 - 5.2.4 stavebné úpravy bytu robiť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a prostredníctvom pre túto činnosť oprávneného podnikateľa, pri dodržaní ustanovení stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení a príslušných STN,
 - 5.2.5 zabezpečiť bežnú údržbu bytovej jednotky a drobné opravy v bytovej jednotke,
 - 5.2.6 rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:
 - vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (nadmerná hlučnosť, atď.),
 - vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom v bytovej jednotke.
 - 5.2.7 zabezpečiť ochranu vlastných vecí poistením najneskôr do 1mesiaca od platnosti zmluvy o nájme; nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie v byte uložených vecí,

- 5.2.8 prenajímateľa neodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti),
- 5.2.9 umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, technickej kontroly stavu bytu, ako aj za účelom overenia spôsobu a rozsahu užívania bytu,
- 5.2.10 hradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie bytu, alebo ním poškodených častí do pôvodného stavu, mimo ich obvyklého opotrebovania; týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných so súhlasom prenajímateľa,
- 5.2.11 vylúčiť prenechanie bytu alebo jeho časti tretej osobe (podnájom) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- 5.2.12 včas písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby,
- 5.2.13 ku dňu zániku nájmu bytovú jednotku odovzdať prenajímateľovi vypratanú a v riadnom stave (hygienicky vyčistenú) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
- 5.3 Za účelom kontroly dodržiavania záväzkov nájomcu je nájomca povinný strpieť návštevu prenajímateľa v byte vo vopred dohodnutom termíne za prítomnosti nájomcu, v pracovný deň v čase medzi 8:00 hod. do 20:00 hod.
- 5.4 Nájomca sa zaväzuje zložiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške ročného nájmu, t.j. 2.196,00 €, na každý kalendárny rok trvania nájmu.
Zábezpeka je určená na oddlžovanie nájomcu voči prenajímateľovi. Zostatok zábezpeky bude po skončení nájmu bytovej jednotky a po vyrovaní všetkých záväzkov vyplývajúcich z nájmu vrátená nájomcovi do 60 dní od skončenia nájmovej zmluvy a uhradení všetkých dlhov za predmet nájmu vrátane poplatkov z omeškania. Úroky zo zábezpeky sú použité na vedenie osobitného účtu.
- 5.5 Nájomca, ktorý mal nájomný vzťah aj v predchádzajúcom období, má splnenú podmienku bodu 5.4.
- 5.6 Nájomca súhlasí, aby prenajímateľ odúčtoval a odpočítal z finančnej zábezpeky prípadné vzniknuté nedoplatky na nájomnom, úroky z omeškania a záväzky na poplatkoch a úhradách pri ročnom vyúčtovaní k 31.12. bežného roka.
- 5.7 Nájomca nemá právo požadovať vrátenie finančnej zábezpeky počas doby trvania nájmu.

VI.

Záverečné ustanovenia

- 6.1 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák.č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 6.2 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu odovzdať predmet zmluvy v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. V prípade, že na predmete nájmu spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, nájomca je povinný nahradiť škodu prenajímateľovi v plnej výške.
- 6.4 Zmluvu o nájme možno s nájomcom opätovne dohodnúť, ak nájomca písomne požiada prenajímateľa o opätovné uzatvorenie zmluvy o nájme najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 6.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 6.6 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 6.7 Táto zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží 1 vyhotovenie.
- 6.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Kútnikoch dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca(-ovia)