

Zmluva o nájme bytu č. 15 BJ/ 11/2018
uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Článok I
Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ:

Názov	OBEC Trhová Hradská
Sídlo:	93013 Trhová Hradská , Farský rad 488/1
IČO:	00305766
Číslo účtu (IBAN):	SK17 0200 0000 0009 2162 3122
Banka:	Všeobecná úverová banka a.s. Dunajská Streda

1.2. Nájomca (alebo nájomcovia):

Meno a Priezvisko:	Zoltán Varga
Bydlisko:	
Prechodné bydlisko:	
Dátum narodenia:	
Číslo účtu (IBAN):	
Banka:	
Ďalšie spolubývajúce osoby - družka	
Meno a Priezvisko:	Jana Buksárová
Dátum narodenia:	
Bydlisko:	
Meno a Priezvisko:- dcéra	Dominika Vargová
Dátum narodenia:	
Bydlisko:	

(Prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

Článok II
Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:

- a) 3-izbového bytu číslo 11, ktorý sa nachádza na prvom nadzemnom v bytovom dome, súp. č. 1128, na ulici Školská v Trhovej Hradskej (ďalej len „byt“). Bytový dom je postavený na pozemku s parc. č.: 375/21, parcela registra C, druh pozemku zastavaná plocha , zapísaná na LV 1235. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 2742, k.ú. Trhová Hradská, vedenom na Okresnom úrade Dunajská Streda, katastrálny odbor.
 - b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu prináležiaceho k bytu uvedenému v bode a).
 - c) spoluvlastníckeho podielu na pozemku, prináležiaceho k bytu uvedenému v bode a).
- (ďalej len „Predmet nájmu“).

Článok III
Opis bytu

2.1. Byt pozostáva z : izba vo výmere 11,71 m², obývacia izba + kuchyne 17,20 m² izba vo výmere 12,25 m² -3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je predsieň vo výmere 9,25 m², kúpeľňa a WC vo výmere 5,25, balkón 3,15 m² spoločný priestor vo výmere 13,93 m².

2.2. Celková výmera podlahovej plochy bytu (bez plochy balkónu/loggie) je **55,65 m²**.

2.3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody vody (SV a TUV), rozvody plynu od plynomeru, zásuvka STA, kuchynská linka s dresom a batériou, elektrický sporák, digestor, laminátová parketa, keramická dlažba kúpeľňa a WC, obklad vo výške 2,0 m, vaňa, umývadlo batérie, rozvod káblovej televízie.

Článok IV

Doba nájmu

4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ dáva nájomcovi Predmetu nájmu v celom rozsahu do nájmu na dobu určitú, a to na obdobie od 15.07.2018 do 14.07.2021.

4.2. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu sa zmluvné strany môžu dohodnúť na jej predĺžení za podmienok vymedzených v príslušných právnych predpisoch (predovšetkým zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní) a tejto zmluve. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informuje prenajímateľ nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Článok V

Nájomné

5.1. Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **=2.076,72,- €** mesačne, slovom = **dvetisíc sedemdesiatšesť EUR 72 euro centov**.

5.2. Mesačná úhrada na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **173,06,- €** mesačne, slovom **stosedemdesiattri EUR 06 euro centov**.

5.3. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva, ktoré predstavujú najmä poplatky za odber studenej a teplej vody, poplatky za spotrebu elektrickej energie a poplatky na spotrebu plynu (ďalej len „úhrady“) nie sú zahrnuté vo výške nájomného. Tieto úhrady bude nájomca uhrádzať na základe odpočtu stavu jednotlivých meračov priamo dodávateľom služieb.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať nájomné a úhrady (v hotovosti / bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy). Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr k 15. dňu príslušného mesiaca.

Článok VI

Finančná zábezpeka

6.1. Zmluvné strany sa konštatujú, že nájomca zložil na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške **= 908,58,- €**, slovom **deväťstoosem EUR 58 eurocentov**. (ďalej len „zábezpeka“).

6.2. Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.

6.3. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal byt a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

7.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je stav Predmetu nájmu v čase jeho prenechania na užívanie dobre známy, nakoľko sa s ním pred podpisom tejto zmluvy osobne oboznámil.

7.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych väd Predmetu nájmu, na ktoré by mal nájomcu pred uzatvorením tejto Zmluvy upozorniť, s výnimkou väd popísaných v preberacom protokole.

7.3. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

7.4. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v Predmete nájmu žiadne stavebné zmeny.

7.5. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné úpravy v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v Predmete nájmu si zabezpečí sám na vlastné náklady.

7.6. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.

7.7. Nájomca sa zaväzuje v Predmete nájmu udržiavať poriadok a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

7.8. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa preberacieho protokolu spísaného pri preberaní Predmetu nájmu.

7.9. Zmeny v Predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

7.10. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. V prípade hroziacej škody je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.

7.11. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu a o zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný preberací protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.

7.12. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.

Článok VIII

Skončenie nájmu

8.1. Nájomný pomer zanikne:

- a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
- b) výpoveďou Nájomcu alebo Prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
- c) odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
- d) uplynutím doby nájmu,
- e) zánikom Predmetu nájmu.

8.2. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane výpoveď doručená.

8.3. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so Zmluvou.

Článok XI

Záverečné ustanovenia

- 9.1. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle Zmluvy nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.
- 9.2. Zmena zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 9.3. Vo veciach neupravených zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však Občianskym zákonníkom.
- 9.4. Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 9.5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre prenajímateľa a jeden rovnopis pre nájomcu.
- 9.6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- 9.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Trhovej Hradskej, dňa 13.07.2018

.....
prenajímateľ



.....
nájomca/nájomcovia

Prílohy:

1. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu (Preberací protokol)
2. Zoznam osôb v domácnosti