Zmluva o nájme bytu č. 704/5

ktorú uzavreli dňa 01.04.2012
podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

prenajímateľ: Obec Bíňa,
so sídlom 943 56 Bíňa č. 107,
IČO: 00308803,
zast. starostom obce Szabolcsom Kremmerom

a

nájomca: meno a priezvisko: Karol Pásztor r. Pásztor,
dátum narodenia: 7.2.1977
adresa trvalého bydliska: 943 56 Bíňa č. 704/5,

takto:

Článok I.

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať za odplatu nájomcovi do dočasného užívania trojizbový byt č. 5 vo vchode č. 704 na 2. poschodí bytového domu postaveného v Obci Bíňa v kat. úz. Bíňa na parc. č. 6/16 podľa projektu PROFIS NZ s.r.o., Andovská 19/A, 940 53 Nové Zámky vyhotoveného projektantom Ing. Žigmundom Szegheőm.
(2) Byt pozostáva z nasledovných miestností:
a) predsieň o výmere 8,69m²,
b) WC o výmere 1,15 m²,
c) kúpeľňa o výmere 4,87 m²,
d) špajza o výmere 1,38 m²,
e) kuchyňa o výmere 10,55 m²,
f) komora o výmere 3,32 m²,
g) detská izba o výmere 13,13 m²,
h) spálňa o výmere 13,50 m²,
i) obývacia izba o výmere 19,31 m².
Celková výmera podlahovej plochy bytu je 75,90 m².

(3) Príslušenstvo bytu je najmä: kuchynská linka, plynový sporák, digestor, drez, splachovací záchod, vaňa, umývadlo v kúpeľni, vodovodné batérie v kuchyni a v kúpeľni, vypínače, zásuvky, okná, dvere, rozvod teplej a studenej vody, elektrická svetelná inštalácia, panelové radiátory, poštová schránka, zvonček, vodomer studenej a teplej vody, plynomer, elektromer, plávajúca podlaha, telefónna, televízna a internetová prípojka, elektrický vrátnik.

(4) Byt sa prenajíma na účely bývania nájomcu. Spolu s nájomcom je oprávnená byt užívať aj manželka a dcéra. Iné osoby nie sú oprávnené byt užívať, tým nie je dotknuté právo nájomcu prijímať návštevy v trvaní najviac 7 po sebe nasledujúcich kalendárnych dní, najviac 14 dní v kalendárnom roku.

(5) Nájomca bytu má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca nesmie v spoločných priestoroch umiestňovať a skladovať hnuteľné veci, najmä bicykle a kočíky.

Článok II.

(1) Nájom vzniká dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy.

(2) Zmluva je uzavretá na dobu určitú jeden rok od nadobudnutia účinnosti zmluvy.

(3) Nájomca je povinný byt užívať hospodárne, šetrne a udržiavať ho v súlade s hygienickými normami a zvyklosťami a v súlade s platným domovým poriadkom, s ktorým bol oboznámený.

Článok III.

(1) Nájomné je 180,- EUR mesačne. Prenajímateľ DPH neuplatňuje. Nájomné nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním bytu.

(2) Nájomné je splatné mesačne vopred do 25-ho dňa mesiaca za bežný kalendárny mesiac.

(3) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť s užívaním bytu nasledovné plnenia:
a) odvoz odpadu z kanalizačnej žumpy,
b) dodávku studenej vody.
c) osvetlenie spoločných priestorov.

(4) Náklady podľa ods. 3 písm. a) hradí nájomca na základe vyúčtovania prenajímateľa najmenej raz ročne v pomere spotreby studenej vody v byte k spotrebe studenej vody vo všetkých bytoch nachádzajúcich sa v bytových domoch pod súp. č. 703 a 704. Ak by nebolo možné tento pomer určiť, nájomca hradí náklady v pomere 7,14% z celkových nákladov za odvoz odpadu.

(5) Náklady podľa ods. 3 písm. b) hradí nájomca na základe vyúčtovania prenajímateľa najmenej raz ročne podľa skutočnej spotreby vodomeru v byte.

(6) Náklady podľa ods. 3 písm. c) hradí nájomca na základe vyúčtovania prenajímateľa najmenej raz ročne vo výške 14,28 % z celkovej spotreby elektrickej energie podľa elektromeru nachádzajúceho sa v spoločných priestoroch.

(7) Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady a nebezpečenstvo:
a) dodávku teplej úžitkovej vody,
b) dodávku elektriny podľa elektromeru namontovaného v byte,
c) dodávku plynu podľa plynomeru namontovaného v byte.

(8) Po skončení nájmu nájomca je povinný do 14 dní ukončiť zmluvy o dodávke elektrickej energie a plynu s dodávateľmi týchto služieb a umožniť prenajímateľovi uzavrieť nové zmluvy o dodávke elektrickej energie a plynu.

Článok IV.

(1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

(2) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca. Drobné opravy bytu sú vymenované v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z.

(3) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi 1 kľúč od vchodových dverí do bytového domu a 3 kľúče od bytu. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu vymeniť zámok od vchodových dverí od bytového domu. Po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomca je oprávnený vymeniť zámok od bytu a pôvodný zámok s kľúčmi odovzdať prenajímateľovi do 3 dní odo dňa výmeny. Po skončení nájmu nájomca je povinný na vlastné náklady odmontovať vlastný zámok a namontovať pôvodný zámok, ktorý patril k bytu.

Článok V.

Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon práv nájomcu ohrozený, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nájomca musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Článok VI.

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

(2) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nájomca môže byť vymaľovať na svoje náklady.

(3) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykoná také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok VII.

(1) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k bytu každý posledný piatok v mesiaci od 17.00 hod. do 19.00 hod. za účelom kontroly, či nájomca byt užíva riadnym spôsobom a za účelom odpočítania vodomeru.

Článok VIII.

(1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

(2) V prípade, že nájom bytu bol dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.

(3) V písomnej výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť, a to najmenej tri mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca, ak lehota nie je uvedená, skončí sa nájom bytu posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi.

(4) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

(5) Po skončení nájmu nájomca nemá právo na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

Článok IX.

(1) Po skončení nájmu nájomca je povinný vrátiť byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Po skončení nájmu nájomca je povinný byt odovzdať vymaľovaný bielou farbou.

(2) Ak po skončení nájmu došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu bytu v dôsledku zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k bytu, za náhodu však nezodpovedá. Prenajímateľ sa môže domáhať uvedenej náhrady len do šiestich mesiacov od vrátenia bytu, inak jeho nárok zaniká.

Článok X.

(1) Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume
a) 500,- EUR, ak nájomca, osoby uvedené v článku I. ods. 3 alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup k bytu užívajú byt alebo bytový dom v rozpore s článkom II. ods. 3 zmluvy alebo v rozpore s § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka,
b) 1000,- EUR, ak nájomca prenajme byt alebo časť bytu bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,
c) 0,03% za každý kalendárny deň omeškania z nezaplatenej sumy nájomného alebo z neplatenej sumy úhrad spojených s užívaním bytu,
d) 1000,- EUR, ak nájomca ani po písomnej výzve prenajímateľa neumožní kontrolu podľa článku VII. ods. 1 za každý prípad osobitne,
e) 1000,- EUR, ak nájomca vykoná zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,
f) 20,- EUR za každý kalendárny deň omeškania s vypraťaním bytu po skončení nájmu, najviac 1000,- EUR.
g) 1000,- EUR, ak nájomca vráti byt v rozpore so zmluvou.

(2) Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil a prenajímateľ sa môže domáhať náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.

(3) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.

Článok XI.

(1) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zábezpeku na všetky peňažné pohľadávky prenajímateľa, ktoré môžu vzniknúť prenajímateľovi voči nájomcovi podľa tejto zmluvy.

(2) Výška zábezpeky je 1000,- EUR.

(3) Zábezpeka je splatná do 30 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.

(4) Prenajímateľ je povinný vrátiť zábezpeku bezúročne do 14 dní po skončení nájmu a po vypratаní bytu. Prenajímateľ je oprávnený zo zábezpeky jednostranne odpočítať (započítať) splatné peňažné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi.

(5) Nájomca nie je oprávnený svoje pohľadávky a práva vyplývajúce z tejto zmluvy postúpiť bez písomného súhlasu prenajímateľa ani po zániku tejto zmluvy.

(6) Nájomca nemôže jednostranne započítať voči prenajímateľovi svoje pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo nadobudnuté pohľadávky bez písomného súhlasu prenajímateľa ani po zániku tejto zmluvy.

Článok XII.

(1) Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží 1 rovnopis.

(2) Nájomca je oprávnený a zaviazaný podľa tejto zmluvy voči prenajímateľovi .

(3) Zmluva sa môže zmeniť alebo zrušiť len písomne.

(4) Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Bíňa www.obecbina.sk. Zmluva bola schválená Uznesením obecného zastupiteľstva Obce Bíňa č. 32/20112/02 zo dňa 28.02.2011 z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

(5) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bíni, dňa 01.04.2019

....

prenajímateľ nájomca

Úradný záznam:
Zmluva bola zverejnená na webovom sídle Obce Bíňa www.obecbina.sk dňa 01.04.2019

.....