



ZMLUVA Č.2/2015

O nájme obecného bytu

Uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľom: **Obec Veľké Ludince**
Veľké Ludince č.136, PSČ: 935 65
IČO: 00307637
Zastúpená starostkou: Bc. Zita Cseri

a

Nájomcom: **Tibor Klenkó**
Veľké Ludince 231, 935 65
Dátum narodenia: _____
č.OP: _____

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník bytu – prenecháva nájomcovi do užívania 2 izbový byt s rozlohou 53m² na 1.poschodí v polyfunkčnej budove zdravotného strediska súp.č.557 v obci Veľké Ludince (ďalej len byt)
2. Byt pozostáva zo 2 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne a vedľajších miestností.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 30.07. 2015 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívaniaskopnom stave, pričom odovzdanie a prevzatie bytu resp. stav bytu potvrdili zmluvné strany protokolárne.

II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu 3 rokov a začína dňom 01.08.2015.

III.

Cena nájmu

1. Mesačné nájomné vo výške 58,30 EUR bolo stanovené na základe uznesenia obecného zastupiteľstva č. 298/20 zo dňa 13.06.2014, podľa ktorého je stanovené nájomné obecných bytov vo výške 1,10 EUR za 1m².
2. Okrem nájomného je nájomca povinný uhrádzať mesačne aj zálohové platby na úhradu režijných nákladov spojených s užívaním prenajatého bytu spolu vo výške 70,- EUR. Zálohové platby pozostávajú z nasledovných nákladov:
 - Elektrická energia 30,- EUR
 - Plyn 30,- EUR
 - Vodné a stočné 10,- EUR.
3. Uvedené platby sú splatné mesačne vopred k 15. kalendárnemu dňu predchádzajúceho mesiaca v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo prevodom na bežný účet č. 3848223002/5600.
4. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať skutočné náklady spojené s užívaním bytu do 30.6. nasledujúceho kalendárneho roka.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo pri zmene ekonomických podmienok v nadväznosti na nové právne predpisy vykonať zmenu tejto zmluvy dodatkom.
6. Nájomca je povinný uhradiť nájomné vopred s 2 mesačnou kauciou vo výške 256,60 EUR.

7. Ak nájomca nezaplatí nájom, alebo úhradu za služby súvisiace s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace, môže prenajímateľ vypovedať nájom podľa § 711 d Občianskeho zákonníka.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný platiť nájomné v dohodnutej výške a včas.
2. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontroly a inventarizácie.
3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
4. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
6. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného dokladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. 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 vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
11. Nájomca zodpovedá za protipožiarnu ochranu a bezpečnosť prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonať potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
12. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nemôže nájomca zmeniť účet užívania bytových priestorov.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou s výpoveďnou lehotou dva mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom o nájomca prevzal.
3. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ako prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VI.
Závěrečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa 01.08.2015.
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach – dve vyhotovenia pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
3. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky len písomne.
4. V prípade, že by niektoré z ustanovení tejto zmluvy boli neplatné, je neplatná zmluva iba v tejto časti.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvy prečítali, súhlasia s jeho obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

Vo Veľkých Ludinciach, dňa 30.07.2015

.....
Bc. Zita Cseri – starostka obce Veľké Ludince

.....
Podpis nájomcu