

**Nájomná zmluva č. 16/2011
v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka**

**Čl. I
Zmluvné strany**

Prenajímateľ:

názov: Obec Čechynce
adresa: Hlavná ul. 112/74, 951 07 Čechynce
zastúpená: Vendelínom Szárazom – starostom obce
IČO: 00308315
DIČ: 2021252750
bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 10727326/5200
/ďalej prenajímateľ/

Nájomca:

meno a priezvisko: Viktor Bratko, rod. Bratko
rodné číslo: [REDACTED]
adresa: Čechynce, Nitrianska ul. 422/168
/ďalej nájomca/

**Čl. II
Predmet zmluvy**

Prenajímateľ je vlastníkom Nájomného bytového domu 22 b.j. v obci Čechynce, ulica Nitrianska, súpisné číslo 422, orientačné číslo 172 (vchod č. 1), orientačné číslo 170 (vchod č.2), orientačné číslo 168 (vchod č. 3).

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **jednoizbový byt číslo 18 (vchod č.3)** na **2.podlaží** s príslušenstvom.

Celková podlahová plocha bytu je: 29,97 m²

**Čl. III
Doba nájmu**

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **02.10.2011** do **30.09.2014** s možnosťou opakovaného uzatvorenia pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise.

Čl. IV

Vybavenie a zariadenie bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:

a) vybavenie bytu: - vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie

b) zariadenie bytu: - kuchyňa: - kuchynská linka,
- svietidlo nad kuchynskou linkou,
- stropné svietidlo,
- kombinovaný sporák zn. MORA,
- odsávač pár - digestor zn. MORA,
- vodovodná batéria,
- panelový radiátor,
- podlaha keramická dlažba,
- keramický obklad za kuchynskou linkou

- kúpeľňa: - vodovodná batéria 2 ks,
- umývadlo,
- plechová vaňa,
- stropné svietidlo,
- zariadenie na osadenie automatickej pračky,
- elektrický ohrievač,
- podlaha keramická dlažba,
- keramický obklad

- WC: - záchodová misa,
- stropné svietidlo,
- podlaha keramická dlažba,
- keramický obklad

- chodba: - stropné svietidlo,
- domový telefón,
- podlaha keramická dlažba

- izby: - panelový radiátor,
- podlaha PVC krytina

Vstupné bytové dvere sú bezpečnostné, s požiarnou odolnosťou minimálne 30 minút.

c) technický stav bytu: - primerane opotrebovaný jeho veku

Čl. V Výška nájomného

Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je stanovená podľa výmeru Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. V-1/2006 zo dňa 7.12.2006 v znení neskorších zmien a doplnkov, ktoré určujú užívanie v nájomných bytových domoch dohodou.

Výpočet mesačného nájomného:

Výmera (m ²) loggie,balkóna	Podlahová plocha(m ²) bytu	Fond opráv 0,16 €/m ²	Loggia,balkón 0,50 €/m ²	Nájomné 2,- €/m ²	Nájomné celkom €
3,33 m ²	29,97 m ²	5,33 €	1,67 €	59,94 €	66,94 €

Mesačná úhrada základného nájomného za byt činí 66,94 €/mes.

Ostatné poplatky spojené s užívaním bytu:

-zálohová platba za plyn spotrebovaný na vykurovanie €/mes.

bude vypočítaná podľa vzorca:

$$\frac{\text{zálohová platba za celý dom} \times \text{podlahová plocha bytu}}{\text{podlahová plocha všetkých bytov}}$$

podľa toho istého vzorca bude rozpočítaný aj preplatok, alebo nedoplatok

-zálohová platba za osvetlenie spoločných priestorov €/mes.

bude vypočítaná podľa vzorca:

$$\frac{\text{zálohová platba za celý dom} \times \text{podlahová plocha bytu}}{\text{podlahová plocha všetkých bytov}}$$

podľa toho istého vzorca bude rozpočítaný aj preplatok, alebo nedoplatok

-poistné stavba domu €/mes.

bude vypočítané podľa vzorca:

$$\frac{\text{poistné za celý dom} \times \text{podlahová plocha bytu}}{\text{podlahová plocha všetkých bytov}}$$

-poplatok za studenú vodu - vodné 1,32 €/m³

podľa štvrtročného odpočtu na vodomere

-poplatok za teplú vodu 4,64 €/m³

podľa štvrtročného odpočtu na vodomere

- z toho vodné 1,32 €/m³
ohrev 3,32 €/m³

-stočné sa bude platiť v zmysle prijatého uznesenia Obecného zastupiteľstva v Čechynciach

-poplatok za likvidáciu a odvoz komunálneho odpadu sa bude platiť v zmysle platného všeobecne záväzného nariadenia obce o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

Poplatok za elektrickú energiu spotrebovanú v byte, poplatok za plyn na varenie, poistenie domácnosti, si každý nájomca platí sám.

Zálohová platba za plyn spotrebovaný na vykurovanie, zálohová platba za osvetlenie spoločných priestorov a poistné za stavbu domu sa bude platiť mesačne spoločne so základným nájomným na základe mesačného vyúčtovania.

Poplatok za stočné sa platí v zmysle prijatého uznesenia Obecného zastupiteľstva v Čechynciach a poplatok za likvidáciu a odvoz komunálnych odpadov sa bude platiť v zmysle platného všeobecne záväzného nariadenia obce Čechynce o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a to vždy do **31.marca kalendárneho roka.**

Poplatok za spotrebu studenej a teplej vody po odpočte sa bude účtovať štvrťročne.

Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vždy **do 15. dňa kalendárneho mesiaca**, na účet obce Čechynce, vedenom v **OTP banke Slovensko, a.s.**, číslo účtu: **10727326/5200** na základe predloženého vyúčtovania, doručeného nájomcovi do 7. dňa kalendárneho mesiaca. **Variabilný symbol je uvedený na mesačnom vyúčtovaní nájmu.**

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po ich splatnosti, môže prenajímateľ od nájomcu požadovať poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, až do úplného zaplatenia.

Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711, odst. d) Obč.zák., ak by nezaplatil nájomné za čas dlhší ako 3 mesiace.

Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plyn spotrebovaný na vykurovanie (odpočet preplatku, pripočítanie nedoplatku) po vyúčtovaní spotreby dodávateľom plynu.

Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za osvetlenie spoločných priestorov (odpočet preplatku, pripočítanie nedoplatku) po vyúčtovaní spotreby dodávateľom elektrickej energie.

Čl. VI

Práva a povinnosti z nájmu

Nájomca:

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy súvisiace s užívaním bytu a obvyklé udržiavacie práce v byte, si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenie domu predpísaným spôsobom, podľa povahy príslušného zariadenia.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca sa zaväzuje, že škody, ktoré si v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoj náklad.
6. Nájomca sa zaväzuje, že na fasádu domu neumiestni žiadne zariadenie šíriace signál televízneho vysielania. Balkón bude udržiavať tak, aby nepoškodzoval vonkajší estetický vzhľad budovy.

7. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné združené poistenie domácnosti.
8. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratany a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
12. Finančná zábezpeka vo výške **736,11 € € (22 176,- Sk)**, ktorú zložil nájomca na účet obce (prenajímateľa) zostáva naďalej na účte prenajímateľa pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu. Pri ukončení nájmovej zmluvy uvedená čiastka po odpočítaní neuhradeného nájomného, neuhradených ostatných poplatkov spojených s užívaním bytu, škôd na byte, škôd na vybavení bytu a škôd na zariadení bytu bude nájomcovi vrátená.

Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojený s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú s možnosťou opakovaného uzatvorenia, o ktoré je potrebné písomne požiadať 3 mesiace pred vypršaním zmluvy.
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Obč. zák. s výpovednou lehotou 3 mesiace.
3. Túto zmluvu môže nájomca vypovedať formou písomnej výpovede s výpovednou lehotou 3 mesiace, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
5. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
6. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ dostane dva exempláre a nájomca jeden exemplár.
8. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušného súdu.

9. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli a vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

Prenajíateľ:

Obec Čechynce

zastúpená Vendelínom Szárazom, starosta obce

V Čechynciach, dňa 30.9.2011



.....

Nájomca:

Viktor Bratko

V Čechynciach, dňa 30.9.2011

.....