Zmluva o nájme bytu
uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov / ďalej len OZ /

Prenajímateľ : **Obec Okoč, zastúpená starostom Ing. Ladislavom Polákom**
Hlavná 833/57, Okoč, IČO: 00305642
/ďalej len prenajímateľ /

Nájomca : **Marián Orvos, r.č.** manželka **Friderika Orvosová,**
obaja bytom v Okoči
/ ďalej len nájomca /

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy nájomcom.

Článok II.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je trojizbový byt číslo 10 na poschodí, nachádzajúci sa v bytovom dome Okoč na ulici Sokoleckej, súpisné číslo 912 , orientačné číslo 77, celková plocha bytu 77,6 m2, zapísaný v katastri nehnuteľnosti na Správe katastra v Dunajskej Strede, list vlastníctva číslo 951, parcela č. 2003/1, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

2. V byte sú umiestnené zariadenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1.

Článok III.
Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi.
2. Nájomný vzťah vzniká dňom 01.04. 2012.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú do 31.03. 2015.

4. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve stanovených prenajímateľom .
5. Nájomca sa oboznámil so stavom nájomného bytu pred podpísaním tejto zmluvy a preberá ho bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti – dieťa: Ramona Orvosová, nar. 06.07.1994. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Článok IV.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. **Prenajímateľ sa zaväzuje:**
   a) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady.
   b) Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. **Nájomca sa zaväzuje :**
   a) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať.
   b) Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
   c) Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
   d) Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
   e) Vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
   f) Prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
   g) Umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.
   h) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
   i) Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
   j) Určiť osobu, ktorá je ochotná prijať nájomcov na svoj trvalý pobyt v prípade vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa, alebo ukončenia nájomného vzťahu.

Článok V.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody vo výške 1,65 EUR/m2 , t. j. 1,65 EUR x 77,6 m2 = **128,07 EUR** na mesiac.
2. Nájomné je splatné mesačne, vždy do 20. dňa každého mesiaca formou poštovej poukážky alebo v hotovosti na obecnom úrade.

3. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu:
   - elektrická energia za spoločne užívané priestory 1 EUR/osoba mesačne, t.j. **3 EUR**
   - vodné 3 EUR na osobu mesačne, t.j. 3 osoby x 3 EUR = **9 EUR**
   - stočné 3 EUR na osobu mesačne, t.j. 3 osoby x 3 EUR = **9 EUR**
   - za vykurovanie 8,50 EUR/ m2/ rok, mesačne t.j. 77,6 m2 = **54,97 EUR**
   - za výrobu teplej vody 3 EUR na osobu mesačne, t.j. 3 osoby x 3 EUR = **9 EUR**
   - príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv **0,20 EUR/m2** mesačne, t.j. **15,52 EUR**
   - výška poplatku za odvoz smeti je stanovená v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce na kalendárny rok.
4. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným v jednej sume.
5. Celková výška nájomného vrátane služieb činí za mesiac **228,56 EUR**.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi sa bude vyrovnávať raz za rok po doručení vyúčtovania spotreby elektrickej energie a spotreby zemného plynu.
7. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel, toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku.

Článok VI.
Odovzdanie a prevzatie bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie ihneď po podpísaní tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a to do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Článok VII.
Skončenie nájmu

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu.
2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je zmluvnými stranami dohodnutá na tri mesiace.
4. Nájom bytu zaniká meškaním platby za dohodnuté nájomné alebo služby v tejto zmluve po dobu viac ako 3 mesiace .

Článok VIII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch . Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Okoči dňa 29.03.2012

OBEC OKOČ 3

..... prenajímateľ

Orvos Mariár
..... nájomca

Orvos Friderika
..... nájomca