N á j o m n á z m l u v a

uzatvorená dnešného dňa z jednej strany medzi

Obcou Čifére

Čifére č.111

IČO 307 866

zastúpená starostom Mgr. Júliusom Czapalom

ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare

a z druhej strany medzi

meno a priezvisko : Bujalková Veronika

rodné číslo :

bydlisko : Čifére,

ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare

a to za ďalej uvedených podmienok.

I.

Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a podľa zák. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov.

II.

Predmet nájmu.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností :

- *3– izbového bytu* č. 4 vedenom na mene prenajímateľa v celosti a nachádzajúcom sa *na 2.podlaží* obytného domu na parc. č. 135/5 kat. úz. *Čiťáre súpisné číslo 253,*
- spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu na parc. č. 135/5 kat. úz. Čiťáre súpisné číslo 253.

2. Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je

- *3 – izbový byt* č. 4 vedený na mene prenajímateľa v celosti a nachádzajúci sa na 2.podlaží obytného domu na parc. č. 135/5 kat. úz. *Čiťáre súpisné číslo 253*, vrátane vybavenia bytu, ktoré je presne špecifikované v Evidenčnom liste tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy
- spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu na parc. č. 135/5 kat. úz. Čiťáre súpisné číslo 253.

III.

Predmet zmluvy.

1. Prenajímateľ prenecháva za odplatu - nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

2. Rozšíriť okruh osôb užívajúcich byt možno len o osoby zapísané v evidenčnom liste, osoby do evidenčného listu možno zapísať iba so súhlasom prenajímateľa.

3. Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

4. Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto nájomnej zmluvy dňom platnosti a účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

5. Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

IV.

Doba nájmu.

1. Táto nájomná zmluva je uzavretá na dobu **určitú a to od 1.2.2018 do 28.2.2018.**

2. Platnosť a účinnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva jej podpisom oboma zmluvnými stranami.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa.

1. Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
2. **Prenajímateľ je povinný nájomcovi 3 mesiace pred dohodnutým termínom nájmu vyzvať / upozorniť/ nájomcu na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy a v prípade záujmu si podať žiadosť najmenej 1 mesiac pred ukončením nájmu.**

VI.

Práva a povinnosti nájomcu.

1. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v obytnom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

2. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte žiadne zmeny a stavebné úpravy.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca do výšky 25, 00 € v jednotlivom prípade.

6. Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami obytného domu s výnimkou prípadov kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.

7. **Nájomca uhradí na účet IBAN SK48 5600 0000 0022 0533 7001/5600 Prima banka Slovensko a.s. pobočka Vráble minimálne deň pred podpísaním zmluvy čiastku vyčíslenú vo výške min. 6 násobku nájomného určeného na byt.**

VII.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu.

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

2. V prípade, že sú dvaja nájomcovia títo sú povinný platiť nájomné spoločne a nerozdielne teda z pohľadu všetkých platieb spojených s nájmom bytu sú solidárnymi voči prenajímateľovi.

3. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu môžu byť nájomcom uhrádzané bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený v banke: **IBAN SK48 5600 0000 0022 0533 7001/5600 Prima banka Slovensko a.s. pobočka Vráble** s uvedením ***variabilného symbolu, ktorým bude - 42003*** , alebo *v hotovosti do pokladne obecného úradu v Čifároch .*

4. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac do dvadsiateho dňa kalendárneho mesiaca.

5. **Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva jedenkrát ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok*, *do 30. 04. nasledujúceho kalendárneho roka.***

6. Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku prenajímateľom oznámená.

7. **Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia §-u 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa §-u 711 ods. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.**

8. ***V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť.***

9. ***Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.***

10. Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

11. V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

VIII.

Skončenie nájmu.

Uplynutie doby.

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.

Dohoda.

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

Výpoveď.

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.

2. Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

3. Ak bola daná písomná výpoveď končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

4. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení §-u 711 ods. 1 písm. a/ až g/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

5. Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu.

Spoločné ustanovenie k skončeniu nájmu.

1. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú opotrebenie.
2. **Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie.**

IX.

Záverečné ustanovenia.

1. ***Do nájmu nie je zahrnutá daň z nehnuteľností, energia*** : ***vodné, stočné, el. energia*** (mimo spoločných priestorov), ***plyn a poplatok za likvidáciu odpadu.*** Pod stočným sa rozumie vyprázdňovanie - vývoz spoločnej žumpy.

2. ***Náklady spojené s revíziami plynových a elektrických zariadení hradí nájomník do 30 dní odo dňa oznámenia finančnej čiastky.***

3. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

4. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

V Čifároch, dňa 31.1.2018

prenajímateľ **nájomca**