

# Nájomná zmluva

2013/E1668/S186

uzatvorená dnešného dňa z jednej strany medzi

Obcou Čifáre

Čifáre č.111

IČO 307 866

zastúpená starostom Mgr. Júliusom Czapalom

d'alej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare

a z druhej strany medzi

meno a priezvisko : František Bóšši

rodné číslo :

bydlisko :

3

a

meno a priezvisko : Zuzana Tálašová

rodné číslo :

bydlisko : Či

d'alej len „nájemca“ v príslušnom gramatickom tvare

a to za d'alej 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 §-u 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

## II.

### Predmet nájmu.

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností

- 2- izbového bytu č. 8 vedenom na mene prenájomateľa v celosti a nachádzajúcom sa na 3.podlaží obytného domu na parc. č. 135/5 kat. úz. Čifáre súpisné číslo 253,
- spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu na parc. č. 135/5 kat. úz. Čifáre súpisné číslo 253.



Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je

- 2 - izbový byt č. 8 vedený na mene prenajímateľa v celosti a nachádzajúci sa na 3.podlaží obytného domu na parc. č. 135/5 kat. úz. Čífare 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. Čífare súpisné číslo 253.

### III.

#### Predmet zmluvy.

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.

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

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.

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

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.

Táto nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú, ktorá je tri roky a končí dňom 30.9.2016.

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

### V.

#### Práva a povinnosti prenajímateľa.

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.



## VI.

### Práva a povinnosti nájomcu.

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

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.

Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.

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.

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

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.

## VII.

### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu.

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.

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.

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: Dexia banka Slovensko, a. s. - pobočka Vráble, číslo účtu 220 533 7001/5600 s uvedením variabilného symbolu, ktorým bude - 22003, alebo hotovosti do pokladne obecného úradu v Čifároch.

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.



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.*

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.

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.

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

*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.*

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.

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.

#### Vypoved'.



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

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.

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.

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.

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

#### Spoločné ustanovenie k skončeniu nájmu.

Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratý 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.

Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

#### IX.

##### Záverečné ustanovenia.

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.

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

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.

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 16.9.2013

prenajímateľ



nájomca

