

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená dnešného dňa podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

prenajímateľom: Obec Lehota, zastúpená zástupcom starostu obce v plnom rozsahu
Radoslavom Kriváčekom

a

nájomcom:

Michal D u b e ň,
Zita D u b e ň o v á, rod. Jakubcová,

ohľadne bytu v obytnom dome súp. č. 668 nachádzajúcom sa v kat. úz. Lehota
za týchto podmienok:

I.

Prenajímateľ je vedený v LV č. 1076 kat. úz. Lehota ako výlučný vlastník parc. č. 728/9 – zast. plocha o výmere 455 m².

Na základe stavebného povolenia vydaného Okresným úradom v Nitre odbor životného prostredia pod Č.j. A/2002/05419-002-F34 dňa 21. 5. 2002, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 6.6.2003 vybuďoval prenajímateľ na parc. č. 728/3 stavbu: „Nájomný bytový dom – 15 b.j.“. Kolaudačným rozhodnutím vydaným Obcou Nitrianske Hrnčiarovce pod Č. j. 386/2003-02-Žá dňa 10. 12. 2003, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10. 12. 2003 bolo povolené užívanie stavby: „Nájomný bytový dom – 15 b.j.“ vrátane stavebných objektov: vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, plynový rozvod, vonkajšie silnoprúdové rozvody, vonkajšie osvetlenie a terénne a sadové úpravy. Osobitné stavebné a kolaudačné rozhodnutie bude vydané na stavbu: čistička odpadových vôd.

Nájomnému bytovému domu bolo rozhodnutím Obce Lehota č. 507 zo dňa 12.12.2003 pridelené súp. č. 668 .

V nájomnom bytovom dome sa nachádza pätnásť bytových jednotiek, ktoré sú označené číslami 1 až 15. Na prvom nadzemnom podlaží nájomného bytového domu sa nachádzajú pivnice označené číslami 1 až 15.

II.

Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do nájmu 3 izby, byt 1. kategórie č. 13 , ktorý sa nachádza na 3. podlaží nájomného bytového domu označeného v bode I. tejto zmluvy (ďalej len byt).

Byt pozostáva z nasledovných miestností:

- kuchyňa
- 3 izby
- kúpeľňa
- WC
- chodba

Príslušenstvom bytu je : kuchynská linka, sporák, vaňa, umývadlo, WC misa, batérie.

Podlahová plocha bytu činí 80 m².

Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do nájmu aj pivničný priestor č. 13.

III.

Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2013 do 16.12.2013.**

Po uplynutí tejto doby má nájomca prednostné právo uzatvoriť s prenájomateľom ďalšiu nájomnú zmluvu ohľadne bytu označeného v bode II. tejto zmluvy, a to za predpokladu splnenia všetkých podmienok, ktoré táto zmluva alebo právne predpisy určujú. Splnenie podmienok je nájomca povinný preukázať prenájomateľovi pred podpísaním každej ďalšej nájomnej zmluvy.

Podmienkou, ktorá je predpokladom uzavretia ďalšej nájomnej zmluvy je, že mesačný príjem nájomcu (spoločných nájomcov) nemôže presahovať trojnásobok životného minima, ktoré bude aktuálne v čase podpisovania každej ďalšej zmluvy.

Každá ďalšia nájomná zmluva (za splnenia stanovených podmienok) bude uzatvorená na dobu určitú v trvaní troch rokov.

IV.

Nájomca sa zaväzuje platiť za nájom bytu označeného v bode II. tejto zmluvy nájomné vo výške **153,95 €** mesačne, v ktorom je zahrnutý aj príspevok do fondu opráv 9,96 € mesačne. Nájomca je povinný platiť nájomné vopred vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca za tento kalendárny mesiac.

Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi po dobu splácania úveru (tridsať rokov) **3,32 €** mesačne, ako náhradu za práce pri výstavbe bytových jednotiek, ktoré neboli zahrnuté do rozpočtu stavby a ktoré prenájomateľ uhradil z vlastného rozpočtu. Táto suma je splatná mesačne s nájomným za príslušný mesiac.

Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, resp. fondu opráv je prenajímateľ oprávnený zmeniť ich výšku, pričom dôvod na zmenu musí vyplývať zo zmeny právnych alebo cenových predpisov a pri zmene výšky fondu opráv aj zo zmeny, ktorá sa týka stavu nájomného bytového domu vrátane bytov, ktoré sa v ňom nachádzajú a ostatných priestorov. Výšku nájomného, resp. fondu opráv je prenajímateľ oprávnený zmeniť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Prenajímateľ oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a dôvod zmeny písomne.

Nájomca je povinný platiť zvýšené nájomné, resp. fond opráv pokiaľ prenajímateľ preukáže skutočnosti uvedené v predchádzajúcom odstavci.

Nájomca zaplatil pred podpísaním tejto zmluvy prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa výške šesťmesačnému nájomu za byt označený v bode II. tejto zmluvy. Táto suma má charakter finančnej zábezpeky, z ktorej bude mať prenajímateľ právo vyrovnať prípadné nedoplatky nájomcu na nájomnom, na príspevku do fondu opráv, prípadne iné nedoplatky vyplývajúce z tejto zmluvy. Toto právo má prenajímateľ po uplynutí piatich kalendárnych dní od splatnosti nájomného, fondu opráv, resp. iných nedoplatkov.

Nájomca sa zaväzuje platiť poplatky spojené s odberom elektrickej energie, plynu, vodné a stočné, ako aj ďalšie poplatky súvisiace s užívaním bytu označeného v bode II. tejto zmluvy.

V.

Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom, v akom sa byt označený v bode II. tejto zmluvy nachádza v dobe podpísania tejto zmluvy.

VI.

S nájomcom sú oprávnené byt užívať iba osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne, a výlučne na účel, ktorému slúžia, to je na uspokojovanie bytových potrieb nájomcu a osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájomu.

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pokiaľ tieto opravy, resp. údržbu nezabezpečí nájomca včas, je prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu oprávnený vykonať drobné opravy, resp. bežnú údržbu bytu na vlastné náklady a následne od nájomcu požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov. V prípade nezaplatenia môže prenajímateľ na úhradu nákladov použiť prostriedky z finančnej zábezpeky uvedenej v bode IV. tejto zmluvy. Rozsah drobných opráv a bežnej údržby, ktoré je povinný uhrádzať nájomca vyplýva z §§ 5 a 6 nar. vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak tak neučiní, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu. V prípade nezaplatenia môže prenajímateľ na úhradu nákladov použiť prostriedky z finančnej zábezpeky uvedenej v bode IV. tejto zmluvy.

Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať v byte stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu, a to ani na svoje náklady. Náklady na stavebné úpravy a podstatné zmeny, ktoré by vykonal nájomca v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, mu prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu vrátiť. Rovnako mu nie je povinný vyplatiť ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade bude povinný zaplatiť prenajímateľovi náklady spojené s odstránením závad, s opravami a prácami, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal. V prípade nezaplatenia môže prenajímateľ na úhradu nákladov použiť prostriedky z finančnej zábezpeky uvedenej v bode IV. tejto zmluvy. O prevzatí bytu prenajímateľom sa spíše zápisnica.

Prenajímateľ je povinný do desať dní po zániku nájmu vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku uvedenú v bode IV. tejto zmluvy, resp. jej časť, ktorá zostala po úhrade nedoplatkov na nájomnom, na fonde opráv, náhrade za odstránenie závad a poškodení alebo náhrade nákladov na drobné opravy a bežnú údržbu.

VII.

Nájom bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.

Nájom bytu môže zaniknúť aj na základe písomnej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom.

Nájom bytu zanikne aj písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace

a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Za hrubé porušenie povinností nájomcu v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ OZ sa považuje nezaplatenie nájomného, prípadne príspevku do fondu opráv aj v prípade, že si prenajímateľ nedoplatky vyrovná z finančnej zábezpeky uvedenej v bode IV. tejto zmluvy.

Pri zániku nájmu výpoveďou v zmysle § 711 ods. 1 OZ nevzniká nájomcovi nárok na bytovú náhradu, a to v akejkoľvek forme.

VIII.

Účastníci zmluvy prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a doslovné znenie tejto zmluvy je s ich prejavom vôle v úplnom súlade.

Účastníci zmluvy berú na vedomie, že na ich vzájomné vzťahy vyplývajúce z nájmu založeného touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v tom prípade, že z tejto zmluvy nevyplýva iná úprava vzťahov.

Táto zmluva bola vyhotovená vo dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdržal prenajímateľ a jeden nájomca.

Táto zmluva bola účastníkmi prečítaná a na znak súhlasu s jej obsahom nimi vlastnoručne podpísaná.

V Lehote, dňa 23. apríla 2013

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

