

## Nájomná zmluva

Ktorú v zmysle § 43 a nasl., a § 663 a nasl., a § 685 až § 716 Občianskeho zákonníka medzi sebou uzavreli:

1. Obec Kendice

Zastúpená: Starostom obce Mgr. Róbertom Ondrejom

Sídlo: 082 01 Kendice, Kendice 274

IČO: 00327247

Bankové spojenie: 0465303001/5600

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

2. Zuzana Chromá rod. Adamová

Narodená: 1.5.1979

Rodinný stav: rozvedená

Trvalý pobyt: Prostějovská 4845/63, 080 01 Prešov

Číslo preukazu totožnosti: EC 535698

Rodné číslo: [REDACTED]

(ďalej len **nájomca**)

Nájomná zmluva platná od 1.9.2013

za nasledujúcich podmienok:

### I. Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – bytu č. 4 nachádzajúcom sa na 1. Poschodí obytného domu s. č. 480 situovaného na parcele č. 757/9 k. ú. Kendice v obci Kendice, vedený v Katastri nehnuteľností Správy katastra Prešov na LV č. 942.
- 1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania dvojizbový byt v Kendiciach č. bytu 4, ktorý sa nachádza na 1. poschodí, pozostávajúci z kuchyne, dvoch izieb, WC, kúpeľne, chodby a príslušenstva, všetko o rozlohe 59,02 m<sup>2</sup>.
- 1.3 Predmetný byt je nový, vo veľmi dobrom, užívania schopnom stave. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil osobne dňa 23.8.2013 a v tomto stave bez závad ho preberá. Opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy – prílohu č. 1 tejto zmluvy.

- 1.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v deň vzniku nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu – bytu a jeho príslušenstva, tiež s opisom stavu na meračoch dodávaných služieb ( t.j. pitnej vody, tepla, teplej vody, plynu, elektrickej energie, iné ) a s uvedením počtov odovzdaných kľúčov od predmetu nájmu a od spoločných priestorov.
- 1.5 Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy – príloha č. 2 tejto zmluvy.

## II. Doba nájmu

- 2.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 3 roky
- 2.2 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy končí:
- Uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý
  - Písomnou dohodou zmluvných strán alebo
  - Písomnou výpoveďou podľa § 710 a §711 Občianskeho zákonníka
  - Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok ustanovených v tejto zmluve a Občianskym zákonníkom.
- 2.3 O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany protokol. V protokole sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia, ako i stav meradiel jednotlivých médií ( vody, TÚV, tepla, plynu, elektrickej energie ). Nájomca je ku dňu skončenia nájmu povinný odovzdať prenajímateľovi tiež všetky kľúče od predmetu nájmu a spoločných priestorov. Zároveň sa zaväzuje odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal. S prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
- 2.4 Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom, resp. bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
- 2.5 Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu. V prípade skončenia nájomného vzťahu výpoveďou je výpovedná doba 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

### III. Výška a splatnosť nájomného

- 3.1 Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov.
- 3.2 Mesačná úhrada nájomného za byt činí 136,40 €, fond opráv 6,80 €, spolu v úhrnnej výške 143,20 €.
- 3.3 Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vopred vždy do 20. Dňa každého kalendárneho mesiaca, a to priamo na účet prenajímateľa.
- 3.4 V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,83 € za každý i začatý deň omeškania.
- 3.5 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať, okrem nájomného podľa čl. III ods. 3.2, aj preddavky na úhradu za služby poskytované spolu s nájomom bytu počnúc podpisom tejto zmluvy v lehotách určených pre splatnosť nájomného spolu s týmto nájomným.
- 3.6 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranným písomným oznámením zvýšiť preddavky na úhradu za služby spojené s nájomom bytu v týchto prípadoch:
- a) Ak dôjde k zvýšeniu ceny služby, odo dňa účinnosti zmeny ceny
  - b) Ak na základe ročného zúčtovania preddavkov na úhradu za služby spojené s nájomom bytu nedoplatok na službách prevýši sumu 10,00 eur
- 3.7 Prenajímateľ vykoná zúčtovanie úhrad za poskytované služby každoročne vždy do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb. Prenajímateľ vykoná zúčtovanie úhrad za poskytované služby tiež do 30 dní od doručenia vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb v prípade ukončenia nájmu v priebehu roka.
- 3.8 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranným písomným oznámením zvýšiť výšku nájomného.
- 3.9 Jednostranné oznámenie o zvýšení cien nájmu a jednostranné oznámenie o zvýšení preddavku na úhradu za služby spojené s nájomom bytu je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi do vlastných rúk najneskôr do splatnosti týchto úhrad.
- 3.10 Nájomca sa zaväzuje do dátumu podpisu nájomnej zmluvy uhradiť finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného. Táto finančná čiastka bude slúžiť ako finančná zábezpeka na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania nájomného bytu.
- 3.11 Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplátí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskôr do 30 dní od skončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu, úhradu za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní od obdržania vyúčtovania resp. faktúry za vyššie uvedené opravy.

#### IV. Práva a povinnosti z nájmu bytu

##### 4.1 Nájomca:

- a) sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady
- b) bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia
- c) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv
- d) sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré 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
- e) sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady
- f) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, ak prenajímateľ neodstráni tieto závady, má nájomca právo uvedené závady po predchádzajúcom písomnom oznámení v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov
- g) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- h) je povinný umožniť prístup zamestnancom ústredných orgánov štátnej správy, krajského stavebného úradu, prenajímateľovi do bytu za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok
- i) je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu
- j) sa zaväzuje upratovať spoločné priestory domu v čase tak, ako to bude vyvesené na oznamovacej tabuli (v mene prenajímateľa)

##### 4.2 Prenajímateľ

- a) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu
- b) sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; tento súhlas nájomca môže 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
- c) uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa

## V. Záverečné ustanovenia

- 5.1 Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základ súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
- 5.2 V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 5.3 Účastníci prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne v 2 vyhotoveniach podpísali, pričom každá zmluvná strana obdržala po jednom vyhotovení.
- 5.4 Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na svojom webovom sídle. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu.
- 5.5 V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
- 5.6 V prípade, že zmluva nebude zverejnená do 3 mesiacov od uzavretia zmluvy, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
- 5.7 Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Kendiciach dňa 26.8.2013

Prenajímateľ:



Nájomca:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_