N á j o m n á z m l u v a

Uzatvorená medzi

Prenajímateľ.

Obec Nové Sady
951 24 Nové Sady 177
Zastúpená starostkou obce Silviou Halvoníkovou
IČO: 00308340
Bankové spojenie: Prima banka a.s. pobočka Nitra
Číslo účtu: 0989391006/5600

a

Nájomca:

Anna Fazekašová
Nové Sady 399

I.
Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení §-u 685 a nasledujúceho zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

II.
Predmet nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- 3 izbového bytu č. 8, vchod č. 1,vedenom na meno prenajímateľa v celosti, nachádzajúcom sa v bytovom dome na par. č.331/5 v katastrálnom území obce Nové Sady, súpisné číslo 399.
- Spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu na par. č.331/4 v katastrálnom území obce Nové Sady, súpisné číslo 399.

Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je:
-3 izbový byt č.8,vchod č.1, vedenom na meno prenajímateľa v celosti, nachádzajúcom sa v bytovom dome na par. č. 331/5 v katastrálnom území obce Nové Sady, súpisné číslo 399,vrátane vybavenia bytu, ktoré je presne špecifikované v Evidenčnom liste bytu tvoriacom neoddeliteľnú časť tejto nájomnej zmluvy.
- spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu na par. č. 331/5. v katastrálnom území obce Nové Sady, súpisné číslo 399.

III.

Prenajímateľ prenecháva za odplatu – nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy nájomníkovi predmet nájmu/ byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu/ uvedený v článku II. Tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomník počas trvania nájomného vzťahu užíval.

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

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

Platnosť a účinnosť nájomnej zmluvy je od 1. mája 2012

Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomník 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 zmluvy je uzatvorená na dobu určitú, ktorá je najviac tri roky a končí dňom 31.7.2014
Platnosť a účinnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva jej podpisom oboma zmluvnými stranami 1.5.2012

V.
Práva a povinnosti prenajímateľa.

Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá nájomná zmluva, je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomníkom, ak nájomník o to požiada najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby a ak nájomník naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy.

VI.
Práva a povinnosti nájomníka

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

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

Nájomník 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 vykonaní stavebných úprav, ktoré povolil prenajímateľ bude spôsobená škoda, je nájomník povinný ju uhradiť v plnej výške.

Nájomník 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.

Nájomník berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomníkmi obytného domu s výnimkou prípadov, kedy sa preukáže zavinenie konkrétnou osobou.

Nájomník bytu bude musieť umožniť vstup do bytu v prípade čistenia komína ,revízie, údržby.

VII.
Nájomné a úhrada za plnenie 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.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu musia byť nájomníkom uhrádzané bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa Vedený v banke Prima banka , a.s., pobočka Nitra, číslo účtu 0989391006/5600
variabilný symbol /VS/ - 39908
Prvé nájomné nájomník uhradí po podpísaní nájomnej zmluvy za mesiac máj 2012 do 10.5.2012
Nájomné za nájomné byty sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred, vždy do 25 dňa predchádzajúceho mesiaca/ podľa VZN č. 18/2007 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov./

Úhrada za plnenia spojené s užívaním spoločných priestorov je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva jedenkrát ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 30.4. nasledujúceho kalendárneho roka.

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

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 prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

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

Životnosť kuchynskej linky je 20 rokov.
Životnosť sporáka je 15 rokov
Životnosť zdroja tepla /kotol/ je 20 rokov.
Počas životnosti týchto zariadení resp. vybavení bytu nájomník na ich výmenu nemá nárok.

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 vyslovene určený.

Výpoveď

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 lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola nájomníkovi doručená výpoveď.

Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení §-u711 ods. l písm. a/ až g/ zákonač.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

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

Spoločné ustanovenia k skončeniu nájmu

Ak sa nájom skončí, je nájomník 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 nájomník povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedeným predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomníkovi 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 nehnuteľnosti, vodné, stočné, elektrická energia/mimo spoločných priestorov, zemný plyn a poplatok za likvidáciu odpadu/pod stočným sa rozumie prevádzka ČOV/čističky odpadových vôd/ a LAPOL -u., televízny príjem .Nájomník si bez súhlasu prenajímateľa nemôže svojvoľne zriadiť iného prevádzkovateľa.

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. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom predloženia notárskej zápisnice nájomcom prenajímateľovi, po predchádzajúcom podpise tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, 1 rovnopis pre prenajímateľa , 1 rovnopis pre nájomcu a 2 pre notársky úrad.

Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé uzavrieť túto zmluvu, ich spôsobilosť na právne úkony nebola obmedzená, že zmluva, ktorú uzatvárajú po vzájomnej dohode. obsahuje ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, obsahu zmluvy porozumeli a naznak súhlasu s ním zmluvu podpisujú.

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

Ostatné ustanovenia neuvedené v tejto zmluve upravuje VZN č.18/2007 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov.

V Nových Sadoch, dňa 20.3.2012

Prenajímateľ: Nájomca: