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 Slovensko a. s. pobočka Nitra
Číslo účtu: 0989391006/5600

a

Nájomca:
Štefan Šulai
nar.
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 nasledujúcich Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

II.
Predmet nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:
- 3 izbového bytu č. 13, vchod č. 1, vedenom na meno prenajímateľa v celosti, nachádzajúcom sa v bytovom dome na parcele č. 331/5 v katastrálnom území obce Nové Sady, súpisné číslo 399.
- Spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu na parcele č. 331/5 v katastrálnom území obce Nové Sady, súpisné číslo 399.

Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je:
- 3 izbový byt č. 13, vchod č. 1, vedený na meno prenajímateľa v celosti, nachádzajúci sa v bytovom dome na parcele č. 331/5 v katastrálnom území obce Nové Sady, súpisné číslo 399, vrátane vybavenia bytu, ktoré je presne špecifikované v Evidenčnom liste bytu, tvoriaceho neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
- Spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu na parcele č. 331/5 v katastrálnom území obce Nové Sady, súpisné číslo 399.

Nájomný vzťah
III.

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 bytového domu) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

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 účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom ho 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

Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Nájomná zmluva nadobúda účinnosť dňom 1. decembra 2015. Táto nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú, ktorá je najviac tri roky a končí dňom 30. novembra 2018.

V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá nájomná zmluva, je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu, v prípade ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy a dodržiava podmienky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy a všeobecne záväzného nariadenia o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov.

VI.
Práva a povinnosti nájomcu

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

Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške náklady na odstránenie porúch a škôd, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájomnej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového 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 vykonaní stavebných úprav, ktoré povolil prenajímateľ 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.

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

Nájomca bytu bude musieť umožniť vstup do bytu v prípade čistenia komína, revízie a 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 nájomcom uhrádzané bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedeného v banke Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Nitra, číslo účtu 0989391006/5600, variabilný symbol (VS) – 39913.

Nájomca je povinný zložiť na účet obce finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného a to do 15 dní po podpísaní nájomnej zmluvy, najneskôr však 1 deň pred začiatkom užívania nájomného bytu. Pokiaľ finančná zábezpeka nebude v uvedenom termíne pripísaná na účet prenajímateľa, všetky ustanovenia nájomnej zmluvy strácajú platnosť.

Prvé nájomné uhradí nájomca po podpísaní nájomnej zmluvy za mesiac december 2015 do 15. decembra 2015.

Nájomné za nájomný byt sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca (podľa VZN č. 28/2013 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 po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok a to do 30. apríla 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. 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 nájomca 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 ukončiť kedykoľvek počas jeho trvania 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 §-u 711 ods. 1 písm. c/ až g/ Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

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

Spoločné ustanovenia k skončeniu nájmu

Ak sa nájom skončí, nájomca je 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 obvyklé 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 nehnuteľnosti, vodné, stočné (pod stočným sa rozumie prevádzka čističky odpadových vôd a LAPOL-u), elektrická energia (okrem spoločných priestorov), zemný plyn, poplatok za likvidáciu odpadu a poplatok za televízny príjem. Nájomca si bez súhlasu prenajímateľa nemôže svojvoľne zriadiť iného prevádzkovateľa.

Náklady spojené s revíziami plynových a elektrických zariadení hradí nájomca 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 sa vyhotovuje v 5 rovnopisoch, 1 rovnopis pre prenajímateľa a 4 rovnopisy pre nájomcu.

Nutnou súčasťou nájomnej zmluvy je všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov a notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas s vykonateľnosťou notárskej zápisnice podľa § 41 ods. 2 Zákona č. 233/1995 Z. z. exekučného poriadku v znení neskorších predpisov a s podmienkami stanovenými vo všeobecne záväznom

nariadení o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov.

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. 28/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov.

V Nových Sadoch dňa 16. 11. 2015

Prenajímateľ

OBEC NOVÉ SADY

Nájomca

Evidenčný list č.399/13

Užívateľ	Obec	Byt č.	Kategoria	Byt prevzal:
Štefan Šulai	Nové Sady	13	1	Štefan Šulai
Dátum narodenia	súp.č.	vchod č.		Byt odovzdal:
	399	1		Emília Krčmárová

Údaje o osobách, bývajúcich v byte (mimo užívateľa)

Meno	narodený	Pomer k užívateľovi
Mária Šulaiová		manželka
Kristián Štefan Šulai		syn
Marko Šulai		syn

Údaje o byte a výmera bytu

Obytná plocha (m2		Plocha vedľajších miestností	
1. Izba	10,69	kuchyňa	9,55
2.izba	12,24	predsieň	9,42
obývačka	18,23	kúpeľňa	4,12
		WC	2,67
		šatník	1,62
		pivnica	2,08
		spoločné priestory	
		kočíkareň	
		balkón	
spolu	41,16	spolu	29,46

Ostatné zariadenia a vybavenie bytu

Položka	počet ks	Položka	počet ks
Kuchynská linka	1	Sporák+ 2 plechy	1
digestor	1	skrinka rozvodov	1
dvere plné	5	dvere sklenné	2
dvere vchodové	1	antikórový dres + batéria	1
svietidlo nad linkou	1	WC	1
vaňa	1	umývadlo	2
vodovodná batéria	3	domáci telefón	1
termostat	1	kotol	1
vývod na práčku	1	dvierka na komín a ventilátor	0
svietidlá	6+1		

Zmena mesiac/rok

	1.12.2015					
nájom ŠFRB	113,96					
projekt.dokumn.+stav.dozor	2,95					
fond opráv	20,00					
režijné náklady	3,32					
poistné	3,15					
nájom spol.priest.	1,66					
elektr.energia spol.priest.	1,66					
Celkové mesačné nájomné	146,70					

Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že byt prevzal v užívania schopnom stave bez závad, vybavenie podľa údajov na tomto evidenčnom liste.

S nájomcom môže v byte bývať iba osoba, uvedená na evidenčnom liste. V prípade, že sa zistí, že nájomca toto ustanovenie nedodržiava, podľa platnej VZN môže byť s nájomcom zrušená nájomná zmluva.
Pri sťahovaní je nájomca povinný vyseparovať odpad: plasty, papier, sklo, železo.

V Nových Sadoch dňa: 16. 11. 2015

Nájomca

Za prenajímateľa:
Silvia Halvoníková
starostka obce

OBEC NOVÉ SADY