

# Nájomná zmluva

ktorú uzavreli :

prenajímateľ: OBEC NEDED, zastúpená starostom obce-Ing. Štefanom Jančsóm

na strane jednej  
/v ďalšom texte len  
ako prenájomca/

a

nájomcovia: Ladislav M o r v a i, r.č.

Monika M o r v a i o v á, rod.

obaja štátni občania SR s trvalým  
bydliskom Neded č. 119

na strane druhej  
/ v ďalšom texte len  
ako nájomcovia/

I.

Predmet zmluvy

Prenajíateľ prenecháva nájomcovi byt v nadstavbe bývalej požiarnej zbrojnice súp.č.816 na parc.č. 576/2 o výmere 55,6 m<sup>2</sup> v kat. území Neded, pozostávajúci zo haly, kúpelne, kuchyne, obývačky, spálne I., spálne II.

V súvislosti s užívaním prenajatých priestorov vzniká nájomníkovi právo užívania spoločných priestorov domových jednotiek - chodby a schodišťa.

Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu a nehnuteľností oboznámil a dňom 11.12.2002. ho bez závad, preberá do svojho užívania spolu s osobami, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti.

II.

Doba platnosti a zánik zmluvy

1./ Táto zmluva sa uzaviera na dobu určitú a to na 10-20-30 rokov / nehodiace sa vyškrtne/ od podpísania nájomnej zmluvy.

2./ Nájomca sa zaväzuje, že uplynutím doby nájmu, najneskôr v tento deň byt vyprázdni a vráti prenajímateľovi.

3./ Nájom sa končí :

- a/ uplynutím času na ktorý bol dojednaný,
- b/ písomnou dohodou zmluvných strán,
- c/ nezaplatením nájomného za príslušný štvrťrok vopred dňom 20-eho príslušného štvrťroku.

III.

Výška nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1./ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 2.400,-Sk /slovom:dvatisícštyristo slov.korún / mesačne, t.j. vo výške 28.800,-Sk /slovom: dvadsaťosemtisícosemsto slov.korún/ ročne.

2./ Cena nájmu bude splatená v hotovosti alebo na bankový účet prenajímateľa.

3./ Cena nájmu musí byť zaplatená vždy na tri mesiace dopredu a to nasledovne:

a/ prvé nájomné na tri mesiace musí nájomca zaplatiť pred podpisom nájomnej zmluvy

b/ ďalšie nájomné vždy do 20.dňa tretieho mesiaca nasledujúceho, keď nájomca zaplatil nájomné.

4./V nájomnej zmluve účastníci dohodnú možnosť úpravy výšky nájomného takto:

a/ Cena nájmu pri dodržaní zmluvných podmienok nebude zvýšená a to od podpísania nájomnej zmluvy do 60 mesiacov.

b/ Ak nájomca v čas /čl.III. ods.3 písm.b/ písomne nepožiadá prenajímateľa o odloženie platenia nájomného, prenajímateľ zvýši cenu nájmu od 1.dňa nasledujúceho mesiaca o toľko percent, o koľko dní neskôr bol nájom zaplatený.

c/ Po uplynutí 60 mesiacov sa nájom automaticky zvyšuje o 1/2 percent určenej výšky rastu indexu spotrebiteľských cien /inflácia/ a to vždy od začiatku nasledujúceho roku.

5./ Pri úhrade nájomného 12 mesiacov vopred, prenajímateľ poskytne nájomcovi 8%-nú zľavu a pri úhrade 6 mesiacov vopred 4%-nú zľavu z 12 mesačného nájomného.

6./ Súčasťou úhrady za nájom bytu a príslušných pozemkov nie sú služby s užívaním bytu a prenajatých nehnuteľností - náklady za spotrebu el. energie, vykurovanie, vodné, stočné, miestne poplatky, odvoz smetí.

#### IV.

##### Osobitné ustanovenia

1./Pred podpisom tejto zmluvy bytový nájomca je povinný zaplatiť finančné prostriedky na účet, ktorý zriadil bytový prenajímateľ na zabezpečenie výstavby bytov a infraštruktúry na fond výstavby obce Nedeš nasledovným spôsobom:

a/ 10 ročné nájomné - 55.600,-Sk /slovom: päťdesiatpäťtisícšesťsto slov. korún/

b/ 20 ročné nájomné - 104.000,-Sk /slovom: jednoštyridisíc slov. korún/

c/ 30 ročné nájomné - 145.600,-Sk /slovom: jednoštyridsaťpäťtisícšesťsto slov. korún/ pred podpisom nájomnej zmluvy.

2./ Nájomné zmluvy uzavreté na dobu 10 rokov, resp. na 20 rokov, ak nájomcovia budú žiadať, je možné predĺženie nájomnej zmluvy pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok na ďalších 10 rokov v prípade, že pri podpísaní dodatku nájomnej zmluvy zaplatí na účet prenajímateľa do fondu výstavby bytov a infraštruktúry obce Nedeš 55.600,-Sk /slovom: päťdesiatpäťtisícšesťsto slov. korún/

3./ V nájomných zmluvách, ktoré budú uzavreté na dobu 30 rokov, bude zakotvené aj predkupné právo v prospech bytového nájomcu:

a/ ak zákonné podmienky budú zmenené počas trvania nájmu a dôjde k predaju bytov, budú mať predkupné právo nájomcovia, ktorým nájomný vzťah pri možnosti predaja týchto bytových jednotiek trvá a dodržali všetky náležitosti nájomnej zmluvy.

b/ prevod vlastníctva bytu sa uskutoční na základe kúpno-predajnej zmluvy, ktorá bude uzavretá v zmysle zákona č. 182/93 Z.Z. v platnom znení.

4./ Nájomca nemôže bytové priestory ani časť bytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy prenajímať tretej osobe.

5./ Nájomca sa oboznámil s technickým stavom prenajímaného bytu, tento byt prevzal v užívateľnom stave dňom podpísania tejto zmluvy.

6./ Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa vykonať na nehnuteľnostiach žiadne stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte a to ani na svoje náklady.

7./ Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

8./ Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.

## V.

### Spoločné ustanovenia

1./ Strany prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, čo potvrdzujú svojim podpisom.

2./ Oprávnenou osobou na prevzatie písomností výlučne sú len osoby, ktoré podpísali zmluvu. Pri neprevzatí doporučenej pošty je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.

3./ Podľa nájomnej zmluvy bude nájomca povinný:

- a/ plniť požiaro-bezpečnostné predpisy
- b/ udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okolí bytu
- c/ po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet zmluvy vypratáný a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pokiaľ nebude dohodnuté inak.

## VI.

### Záverečné ustanovenia

1./ Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občiankeho zákonníka.

2./ Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.

3./Zmluva bola vyhotovená v 3-och vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a 2 vyhotovenia prenajímateľ.

Zmluva na znak súhlasu účastníkmi podpísaná.

V Neded, 11.12.2002

Prenajímateľ :

Obec Neded  
zast.starostom obce  
Štefanom Jancsóom

Nájomcovia:

Ladislav Morvai

Monika Morvaiová /

