

## **Zmluva o nájme bytu**

uzavretá medzi:

Prenajímateľ: **Obec Čekovce, zastúpená starostom obce  
Milanom Gregáňom  
IČO: 319791  
číslo účtu: 9705211001/5600**

Nájomca: **Andrej Vysočáni**

### **I. Predmet nájmu**

Prenajímateľ prenecháva nájomcom do užívania v Obci Čekovce byt číslo 4 vo vchode číslo 226 I. poschodie vľavo, ktorý sa nachádza v bytovom dome súpisné číslo 226 na parcele číslo 114/3, ktorý je zapísaný na Obvodnom úrade, odbor katastra nehnuteľností v Krupine pre Obec Čekovce na LV číslo 294. Predmetný byt pozostáva z troch obytných miestností s príslušenstvom.

### **II. Účel nájmu**

Nájomcovia budú v uvedenom byte užívať tri izby a to v novostavbe 8 b. j. Čekovce. Byt sa prenájima bez bytového zariadenia a telefónu.

### **III. Doba nájmu**

Nájom bytu sa uzatvára dňom 01.10.2013 na dobu určitú a to 01.01.2014 s tým, že doba nájmu sa bude pravidelne predlžovať o 1 rok , ak si nájomca bude plniť povinnosti v článku IV, V a IX tejto zmluvy.

#### IV.

#### Výška nájmu

Výška nájomného bola stanovená na základe dohody účastníkov na sumu **113,52€** mesačne, ktorá sa bude vyplácať do pokladne Obecného úradu Čekovce a to vždy do 20 – toho – ktorého mesiaca predom, alebo na účet vedený v DEXIA banke Zvolen, číslo účtu: 97052110001/5600.

Ďalšou súčasťou nájmu je podľa bodu b/ zálohového predpisu záloha za spotrebovanú el.energiu v spoločných priestoroch vo výške **6,64 EUR** /200,-Sk/ a príspevok do fondu opráv podľa bodu c/ zálohového predpisu **3,32 EUR** /100,-Sk/.

#### V.

#### Úhrada služieb spojených s nájmom

Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za služby spojené s užívaním bytu podľa zálohového predpisu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

V prípade iných nepredvídateľných okolností pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne regulovať výšku zálohového predpisu. Zvýšenie zálohového predpisu je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom písomnou formou a to dodatkom, ktorý bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

#### VI.

#### Technický stav bytu

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcom byt v stave spôsobilom na bežné užívanie. Súčasťou bytu je: kuchynská linka, elektrický sporák, digestor, kúpeľňa, WC, 2 odsávače.

Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné úpravy v prenajatom priestore znášajú nájomcovia na vlastné náklady len so súhlasom prenajímateľa.

Nájomcovia preberajú všetku zodpovednosť za predpokladané následky z dôvodu neodborných zásahov a manipulácie s elektrickou inštaláciou a vodoinštaláciou.

Prenajímateľ prehlasuje, že nájomcovia boli informovaní o celkovom stave elektrickej inštalácie v objekte.

Nájomcovia sa zaväzujú, že v prípade poškodenia prenajatého bytu sú povinní poškodenie odstrániť na vlastné náklady. V opačnom prípade sú povinní nahradiť všetku škodu, ktorá by takýmto postupom prenajímateľovi vznikla.

## **VII.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

Nájomcovia sú povinní uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním bytu.

Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.

Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať byt, alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.

Nájomcovia sa zaväzujú odovzdať po ukončení nájmu prenajatý byt prenajímateľovi v takom stave, v akom bol prenajatý.

Nájomcovia sú povinní oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti, rozhodujúce pre stanovenie zálohového predpisu, najmä zmenu počtu osôb.

## **VIII.**

### **Skončenie nájmu**

Zmluvné strany berú na vedomie, že nájom bytu je chránený a že ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V prípade, že počas trvania nájmu sa zmenia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka súvisiace s nájmom bytu, nájom bytu sa bude riadiť platným znením Občianskeho zákonníka s účinnosťou odo dňa platnosti takejto novely, resp. zmeny jednotlivých ustanovení. V prípade meškania nájomného, je nájomca povinný uvoľniť nájomný byt do 14 dní.

## **IX.**

### **Podmienky nájomného vzťahu**

Táto nájomná zmluva sa riadi smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR číslo 8/1999 Z. z., ktorou sa určujú pravidlá poskytovania príspevkov na výstavbu nájomných bytov s tým, že nájomca je povinný splňať kritéria v článku 4 tohoto príspevku a nájomná zmluva s takýmto nájomcom bude uzavretá výlučne v zmysle tejto smernice.

Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade, ak nájomcovia budú platiť dohodnutý nájom a zálohový predpis za užívanie bytu riadne a včas až do splatenia úveru ŠFRB, ktorý si obec zobrala na výstavbu týchto bytov cca 30 rokov. Po uplynutí tejto doby bude splatený úver ŠFRB za byt nájomcov a Obec Čekovce sa zaväzuje odpredať nájomcom predmetný byt za 1,- Sk do jeho výlučného vlastníctva, ak o to nájomcovia písomne požiadajú.

V prípade, že nájomcovia sa rozhodnú zrušiť nájomnú zmluvu a odsťahovať sa nemajú nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájmu ani iných finančných

úhrad, ktoré uhradili prenajímateľovi avšak v rámci osobitnej dohody, uzavretej medzi prenajímateľom, predchádzajúcimi nájomcami a nastávajúcimi nájomcami je možné dohodnúť podmienky ďalšieho trvania nájmu s možnosťou odkúpenia predmetného bytu budúcimi nájomcami.

## **X. Záverečné ustanovenia**

Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.

Zmluva bola spísaná slobodne, vážne a zrozumiteľne a bez akéhokoľvek nátlaku z tej – ktorej strany.

Zmluva bola vyhotovená v 4 vyhotoveniach, pričom každá strana obdrží po dve vyhotovenia.

Účastníci zmluvy na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpísali.

V Čekovciach dňa 26.09.2013

Prenajímateľ:

Nájomca :