

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka

## Čl. I.

### ZMLUVNÉ STRANY

**Prenajíateľ:** MESTO SPIŠSKÉ VLACHY  
IČO: 00329 657  
so sídlom: SNP 34, 053 61 Spišské Vlasy  
zastúpené p. Ľubomírom Fífikom, primátorom mesta,

a

**Nájomca :** Jozef Maďar r.č.  
trv.bytom Spišské Vlasy, Mlynská 12  
a manželka  
Slávka Maďarová r.č.  
trv.bytom Spišské Vlasy, Záhradná 30  
deti Ľuboš Valko a Júlia Maďarová

/ďalej iba nájomca /

## Čl. II.

### Predmet zmluvy

1. Mesto je výlučným vlastníkom domovej nehnuteľnosti č. p. 242/2 nachádzajúcej sa v k. ú. Spišské Vlasy na ulici SNP 19/72 zapísanej na LV č. 1. Jedná sa o trojizbový byt č. 4 vo výmere 80 m<sup>2</sup>.

## Čl. III.

### Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 18.11.2015 do 18.11.2018
2. Nájomný pomer zanikne:
  - a) uplynutím doby nájmu,
  - b) písomnou výpoveďou zmluvných strán s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede,
  - c) pri nedodržaní domového poriadku,
  - d) neuhradením nájmu za viac ako jeden mesiac,
  - e) nájomca berie na vedomie právo prenajíateľa na odstúpenie od zmluvy o nájme podľa čl. II. tejto zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatú miestnosť užívať takým spôsobom, že prenajíateľovi vznikne škoda alebo mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3, veta prvá, § 853 Obč. zákonníka).
3. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
4. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, bytovej náhrady alebo náhradného ubytovania pri ukončení nájmu z ktoréhokoľvek dôvodu.

#### Čl. IV. Vybavenie a zariadenie bytu

- Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav, odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:
- A/ Zariadenie bytu: kuchynská linka, digestor, plynový sporák, vodovodné batérie .  
radiátory .
  - B/ Technický stav bytu: byt je napojený na vodovod, kanalizáciu, plyn.  
Ohrev teplej úžitkovej vody a vykurovanie bytu je zabezpečené plynovým kotlom z centrálného zdroja

#### Čl. V. Výška nájomného

1. Výška nájomného a cena služieb spojených s bývaním je stanovená podľa platných cenových predpisov.  
Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v Predpise platieb za nájom a služby.  
Mesačná úhrada základného nájmu spojená s nákladami činí 300 Eur. Nájomca je povinný platiť nájomné vždy do 15-teho dňa príslušného mesiaca priamo na účet tejto bytovej jednotky, vedený v TRABANKE a.s. SNV, číslo účtu : 2623840961/1100 VS udáva sa mesiac za ktorý sa úhrada týka.

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplataenia.

Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 OZ pokiaľ by nezaplatil nájomne z dlhší čas ako jeden mesiac

2. Nájomca pri podpise zmluvy má zaplatenú kauciu vo výške 730.27 Eur na účte 3440027016/5600 . Z tohto vkladu budú uhradené nepredvídané škody zapríčinené nájomcom alebo v prípade neplatenia nájomného a služieb spojených s nájmom.

Pokiaľ nevznikne dôvod krátenia vložená čiastka kaucie bude vrátená uplynutím doby nájmu do jedného mesiaca.

#### Čl. VI. Práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu

##### A/ N á j o m c a

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce, alebo stavebné práce, ktoré bude nájomca prevádzať z vlastnej iniciatívy v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady s tým, že nebude požadovať od prenajímateľa finančnú kompenzáciu ani pri ukončení nájmu. Nájomca môže drobné stavebné práce prevádzať až na základe súhlasu prenajímateľa a po jeho oboznámení s rozsahom stavebných a údržbárskych prác.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca 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 úhradu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
6. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné združené poistenie domácnosti a zabezpečí revíziu plynového sporáka v kuchyni.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu, a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný v prípade, že dôjde k zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného sa v tomto prípade zmení od 1. dňa nasledujúceho mesiaca.
10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi dom bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržania zmluvných podmienok.
11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratany a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
12. V zmysle "Zásad prenajímania nájomných bytov v meste Spišské Vlachy" čl. III., ods. 8, táto nájomná zmluva upravuje právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Toto právo zaniká, ak vzniknú dôvody podľa § 711 OZ.

## **B/ Prenajímateľ**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ 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.

**Čl. VII.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu, s prívolením súdu, z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Obč. zákonníka.
3. Táto zmluva je uzatvorená a nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma obomi zmluvnými stranami. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvomi zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia /s odkazom na § 47 a ost. 1 Občianskeho zákonníka/.
5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Obč. zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými predpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ a nájomca dostanú po jednom exemplári.
7. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
8. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli a vyhlasujú, že ich prejavy vôle s slobodné, vážne, zrozumiteľné a zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Spišských Vlachoch dňa 16.11.2015

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**