

Zmluva o nájme bytu.

1/

Špecializovaná nemocnica sv. Svorada Zobor, n.o., so sídlom Kláštorská 134, 949 88 Nitra, registrovaná Obvodným úradom Nitre, IČO: 379 718 32, konajúca : Ing. Erika Chudá, riaditeľom

/ďalej len: „Prenajíateľ“/

a

2/

Martina Gahérová a Mário Gahér

/ďalej len: „Nájomca“/

vyššie uvedené zmluvné strany uzavreli túto

nájomnú zmluvu

I.

1.1 Prenajíateľ prehlasuje, že je vlastníkom nehnuteľnosti v obci a k.ú. Dražovce, zapísaného Správou katastra Nitra na LV č. 3599 ako: - 3 izbový bytu č. 2, nachádzajúci sa na prízemí v obytnom dome na ulici Kláštorská, súp.č. 148 postavenom na parc.č. 2998/5.

II.

2.1 Byt uvedený v článku I. ods. 1.1 tejto zmluvy dáva prenajíateľ nájomcovi do nájmu na dobu určitú, a to odo dňa 15.06.2013 na 36 mesiacov, teda do dňa 14.06.2016.

2.2 Nájomca sa zaväzuje najneskôr po uplynutí tejto lehoty predmetný byt bez náhrady bezodkladne vypratať.

III.

3.1 Prenajíateľ výslovne prehlasuje a zaväzuje sa, že počas doby trvania nájmu nebude predmetný byt užívať a nebude rušiť v užívaní nájomcu.

IV.

4.1 Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu a je s ním uzrozmeneý.

4.2 Byt preberá nájomca bez závad, spôsobilý k užívaniu podľa tejto zmluvy.

V.

5.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom za byt špecifikovaný v čl. I. bod1.1 vo výške 71,90 EUR (slovom: „ sedemdesiatjeden eur a deväťdesiat centov “) mesačne. Nájomné je bez DPH. Nájomné je splatné vždy mesačne pozadu a to vždy k 5 dňu nasledujúceho mesiaca, za ktorý má nájomca platiť nájomné. Nájomné a zálohové platby budú nájomcom uhrádzané

na číslo účtu 0232706942/0900 Variabilný symbol 98101. Súčasťou nájomného nie sú poplatky spojené s nájomom bytu ani poplatky za elektrinu, za odber tepla a teplej vody, studenej vody, vodné a stočné (bližšie špecifikované v bode 5.4).

5.2 V prípade, ak sa nájomca oneskorí s úhradou nájomného, resp. poplatkov spojených s nájomom bytu o viac ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % (0,1 percenta) z dlžnej sumy za každý deň omeškania po splatnosti nájomného, resp. služieb spojených s nájomom bytu, vrátane dňa úhrady.

5.3 Ak sa nájomné stane predmetom akejkoľvek novej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny právnych predpisov, alebo zavedenia nových predpisov, prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné na ďalšie obdobie počnúc prvým mesiacom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom došlo k vyššie uvedeným skutočnostiam. Prenajímateľ je povinný s potvrdením o prijatej platbe nájomného za 1. mesiac zvýšenia predložiť podrobný výpočet novej výšky nájomného.

5.4 Nájomca si hradí sám : poplatky spojené s nájomom bytu, náklady na spotrebu elektrickej energie a poplatky na odvoz smetí . Prenajímateľ stanoví zálohové platby v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy /vodné, stočné, teplo a teplá voda, osvetlenie spoločných priestorov/. Prípadné nedoplatky bytu na poplatkoch spojených s nájomom bytu sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní, ako mu bude predložené vyúčtovanie a to i po zániku nájmu podľa tejto zmluvy.

5.5 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť pri podpise tejto zmluvy prenajímateľovi v hotovosti sumu 500 EUR (slovom: Päťsto euro“) ako zábezpeku za budúce nájomné a služby spojené s nájomom bytu, ktorú má prenajímateľ právo kedykoľvek započítať oproti prípadným nedoplatkám na nájme, alebo službách spojených s nájomom prípadne nákladoch spojených s vypratáním predmetu nájmu. Táto zábezpeka bude prenajímateľom vyúčtovaná bezodkladne po ukončení nájmu.

VI.

6.1 Nájomca sa zaväzuje:

- 1) riadne platiť nájomné a poplatky spojené s nájomom bytu
- 2) užívať prenajatý byt osobne a iba k bývaniu
- 3) nepoškodzovať byt
- 4) chovať sa tak, aby bol v bytovom dome a byte poriadok a klud
- 5) umožniť prenajímateľovi kedykoľvek bezodkladne vstup do bytu, aby mohol skontrolovať jeho stav
- 6) umožniť prístup do bytu v prípade neodkladnej potreby
- 7) odstrániť závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobili, alebo spôsobil ten kto s ním býva, prípadne ktokoľvek kto sa v byte nachádza s jeho súhlasom
- 8) prevádzať na vlastné náklady bežnú údržbu bytu a drobné opravy súvisiace s jeho užívaním, potrebu iných opráv bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi, nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť ho do stavu zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to ku dňu skončenia nájomného vzťahu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, o odovzdaní predmetu nájmu späť prenajímateľovi sa spíše zápis o odovzdaní a prevzatí bytu. V prípade ak sa dostane nájomca do omeškania s vrátením, alebo vypratáním predmetu nájmu prenajímateľovi, prenajímateľ je oprávnený nájomcovi vyúčtovať zmluvnú pokutu vo výške 100 % (slovom jednostopercent) z mesačného nájomného platného ku dňu skončenia nájmu za každý aj začatý kalendárny týždeň omeškania s vrátením predmetu nájmu.

VII.

7.1 Nájom skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, výpoveďou v zmysle zákona, alebo odstúpením od zmluvy, ak sa nedohodne nájomca s prenajímateľom inak.

7.2 Po skončení doby nájmu predá nájomca vypratáný byt prenajímateľovi najneskôr posledný deň dohodnutej doby nájmu, alebo v deň zániku nájmu.

7.3 Nájomca odovzdá prenajímateľovi byt v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

7.4 Nájomca nemá nárok na náhradný byt ani na odstúpenie.

7.5 Zmluvné strany po vzájomnej dohode vyhlasujú, že riadne platenie nájomného, zálohových platieb a poplatkov spojených s nájmom bytu je podstatnou náležitosťou tejto zmluvy a v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, zálohových platieb, alebo poplatkov spojených s nájmom bytu je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpenie je účinné jeho oznámením nájomcovi a nájom zaniká v deň nasledujúci po oznámení nájomcovi.

7.6 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený v dobe od 15.06.2013 do 14.06.2016 od tejto zmluvy odstúpiť bez udania dôvodu, pričom zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie prenajímateľa podľa tohto ustanovenia zmluvy nadobudne účinnosť 5 mesiacov po doručení oznámenia o odstúpení nájomcom, pričom zmluvné strany si pre prípad odstúpenia od zmluvy prenajímateľom nedohodli odstúpenie. Zmluvné strany vyhlasujú, že toto ustanovenie tvorí samostatnú dohodu o odstúpení od tejto zmluvy, ktorá je platná dňom jej podpisu a účinná momentom účinnosti odstúpenia podľa tohto ustanovenia.

7.7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený v dobe od 15.06.2013 do 14.06.2016 od tejto zmluvy odstúpiť bez udania dôvodu, pričom zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie nájomcu podľa tohto ustanovenia zmluvy nadobudne účinnosť 2 mesiace po doručení oznámenia o odstúpení prenajímateľovi, pričom zmluvné strany si pre prípad odstúpenia od zmluvy nájomcom nedohodli odstúpenie. Zmluvné strany vyhlasujú, že toto ustanovenie tvorí samostatnú dohodu o odstúpení od tejto zmluvy, ktorá je platná dňom jej podpisu a účinná momentom účinnosti odstúpenia podľa tohto ustanovenia.

VIII.

8.1 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa byt ďalej podnájomat'. V prípade nesplnenia povinností uvedenej v článku VII. bod 7.2 tejto zmluvy nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi výslovný súhlas k tomu, aby prenajímateľ na náklady nájomcu vykonal všetky úkony spojené s vypratáním predmetu nájmu a s uskladnením vecí nájomcu: k vyprataniu predmetu nájmu je prenajímateľ povinný pribrať nezúčastnenú osobu: náklady vzniknuté v súvislosti s vypratáním a uskladnením vecí nájomcu vypratáných z predmetu nájmu znáša nájomca: prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za prípadnú škodu vzniknutú poškodením vecí nájomcu pri vypratávaní predmetu nájmu a ani za škodu vzniknutú poškodením alebo odcudzením vecí nájomcu pri skladovaní.

IX.

9.1 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, oboznámili sa s jej obsahom a na znak súhlasu túto podpisujú.

9.2 Zmluvné strany prehlasujú a svojim podpisom potvrdzujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez nátlaku.

9.3 Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

9.4 Prenajímateľ sa s nájomcami výslovne dohodli na zriadení predkupného práva ako vecného práva k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy. Pričom predmetné predkupné právo sa zriaďuje v prospech nájomcov ako oprávnených z predkupného práva a prenajímateľa ako povinného z predkupného práva a to s účinnosťou odo dňa podpisu tejto zmluvy na dobu neurčitú bez náhrady. Účastníci zmluvy sa teda týmto dohodli na zriadení predkupného práva k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve (ďalej ako „Predmet predkupného práva“) v prospech nájomcov - oprávneného tak, že prenajímateľ - je povinný ponúknuť nájomcom – oprávneným Predmet predkupného práva na odkúpenie, pokiaľ bude mať záujem alebo mu vznikne povinnosť Predmet predkupného práva previesť. Ak bude mať povinný záujem alebo povinnosť Predmet predkupného práva previesť na tretiu osobu, je povinný oprávneným písomne ponúknuť Predmet predkupného práva na odkúpenie za kúpnu cenu určenú povinným. Písomná ponuka musí obsahovať špecifikáciu Predmetu predkupného práva, kúpnu cenu, podmienky prevodu Predmetu predkupného práva, najmä spôsob a dobu splatnosti kúpnej ceny, prípadne iné podmienky prevodu, ktoré ponúkla tretia osoba. Oprávnení sa vyjadria do 90 dní od doručenia písomnej ponuky, či majú záujem Predmet predkupného práva odkúpiť, a to za podmienok podľa tejto zmluvy a za ďalších podmienok uvedených v ponuke. V prípade, že sa oprávnení v tejto dobe nevyjadria, má sa za to, že nemajú záujem Predmet predkupného práva v danom čase nadobudnúť a ich predkupné právo zaniká.

9.5. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy môžu byť robené iba po vzájomnej dohode všetkých zmluvných strán výlučne vo forme podpísaných, písomných a vzostupne očíslovaných dodatkov tejto zmluvy.

V Nitre , dňa 15.06.2013

V Nitre , dňa 15.06.2013

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....

.....

Príloha:

- *Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu*
- *Evidenčný list*