N Á J O M N Á Z M L U V A
číslo 6/2015

Prenajímateľ: Obec PALÁRIKOVO
zastúpený Mgr. Jozefom D e r ň á r o m, starostom obce
IČO : 00309176
DIČ: 2021060767
Bankové spojenie : VÚB, pobočka Nové Zámky
Č.ú.: SK12 0200 0000 0001 7042 7172.

a
nájomca: **Dagmar B á b i n o v á**
narodený/á: [redacted]
rodné číslo: [redacted]

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu:

miesto: P a l á r i k o v o , Mládežnícka č. 7 byt číslo ..4.... , na II. nadzemnom podlaží

Predmetom tejto zmluvy je byt v bytovom dome vo vlastníctve obce k.ú. Palárikovo, na pozemku parc. č. 3825/39, súpis. číslo 1561, ktorý sa nachádza na Mládežníckej ul. č. 7, postavený s podporou štátu, byt I. kategórie a pozostáva z nasledovných miestností : Predsieň, komora, WC, kúpeľňa, kuchyňa, špajza, jedáleň, spálňa, obývacia izba a detská izba.

III.

Prenajímateľ sa zaväzuje:
- odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plné a nerušené užívanie bytu,
- poskytovať služby umožňujúce riadne užívanie bytu,
- zabezpečiť dodávku studenej vody, teplej vody, dodávku zemného plynu a tepla, vykurovanie spoločných priestorov, odvedenie odpadovej vody a odvoz komunálneho odpadu.

IV.

Nájomcovia sa zaväzujú:
- užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, riadne platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenie poskytovaných služieb s užívaním bytu,
- podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- dodržiavať domový poriadok,
- na svoje náklady zabezpečovať opravy a údržbu bytu,
- podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení bytového domu,

- podieľať sa na vytváraní obytného prostredia a udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu.
- Za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov zodpovedajú nájomníci domu v rovnakom pomere medzi sebou navzájom s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže jej zavinenie treťou osobou.
- Oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ku ktorým sa zaviazal prenajímateľ v tejto zmluve a umožňuje prenajímateľovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia,
- Nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, v prípade súhlasu prenajímateľa k takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonávať na vlastné náklady,
- Neposkytnúť byt, ani jeho časť do ďalšieho nájmu, resp. podnájmu inej osobe, resp. iným osobám, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
- Nájomcovia ďalej súhlasia s tým, aby prenajímateľ uskutočňoval zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom vyúčtovacom období zistí , že doterajšia výška záloh nebude postačovať na obstarávanie služieb spojených s užívaním bytu,
- Ďalej sa nájomcovia zaväzujú uhradiť prenajímateľovi vzniknuté a vyúčtované náklady, ktoré im vzniknú v prípade realizácie opráv v byte, o ktoré nájomcovia požiadali a pre ktorých vykonanie prenajímateľ nezabezpečil potrebnú súčinnosť,
- Nájomcovia sú povinní umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomerov a obhliadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do bytu. V prípade , že tento záväzok porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

V.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu o ktorých vykonanie sa nájomcovia nepostarali včas.

VI.

Nájomcovia sa zaväzujú pri podpise nájomnej zmluvy zaplatiť zálohovú platbu vo výške 3-násobku základného mesačného nájomného , t.j. vo výške **328,62 €,** ktorú je prenajímateľ oprávnený si ponechať a v prípade zániku práva nájmu bytu bude túto čiastka vrátená nájomcovi po odpočítaní dlhu na nájomnom a úhradách spojených s užívaním bytu.

Nájomcovia sa zaväzujú prenajímateľovi za užívanie bytu platiť nájomné spolu s úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu. Nájomné , vrátane záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne , najneskoršie 10. deň bežného mesiaca.
V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok

z omeškania vo výške 2,5 promile z dĺžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,82 € za každý i začatý mesiac omeškania.

VII.

Výška úhrady za nájom a zálohy na plnenia poskytované s užívaním predmetného bytu je mesačne :

109,54 €,

slovom jednostodeväť eura a päťdesiatštyri centov.

Výška preddavkov na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu prenajímateľ určí podľa platných predpisov v evidenčnom liste pre výpočet mesačnej úhrady za byt.

Nájomcovia sa zaväzujú uhrádzať prenajímateľovi aj náklady za spotrebovanú vodu objektívneho merania nad rámec údajov vykazovaných odpočtom bytového merania a to v rozsahu podielu nákladov pripadajúcich na základe ročného vyúčtovania na ním užívaný byt.

Nájomcovia súhlasia s tým, aby prenajímateľ preplatok z vyúčtovania záloh na nájom a za úhradu služieb za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcom z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie vypočítaných z dlhu na predpise záloh aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená. V prípade preplatku na úhradách za uvedené služby zisteného pri vyúčtovaní za užívanie bytu v súlade s výsledkami objektívneho merania prenajímateľ nájomcom tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní odo dňa vyúčtovania.

VIII.

Forma úhrady predpísaných mesačných platieb za užívanie bytu:

- prevodom z účtu platcu – nájomcu na účet prenajímateľa,
- v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

IX.

Nájomcovia sa zaväzujú bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu a zároveň súhlasia s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od 1. dňa nasledujúceho mesiaca.
Rovnako sa bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrady nájomného a služieb s ním spojených na základe zmien právnych predpisov.

X.

Nájomcovia majú právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo dome závadu, ktorá podstatne, alebo na dlhšiu dobu zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu majú nájomcovia vtedy, ak sa neposkytovali služby spojené s užívaním bytu, alebo sa poskytovali vadne a ak sa v dôsledku toho zhoršilo užívanie bytu.

Nájomcovia majú právo na primeranú zľavu z úhrady za služby poskytované s užívaním bytu aj v prípadoch, ak ich prenajímateľ neposkytuje riadne a včas.

XI.

Výpočet nájomného , zaradenie bytu do kategórie, príslušné sadzby výšky nájomného a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu , sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, zvýšenia nájomného resp. zníženie nájomného podľa kvality bytu a veľkosti podlahovej plochy obytných miestností upravujú osobitné právne predpisy.

XII.

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú a to:**

od 01.09.2015 do 31.08.2018

v súlade s ustanovením čl. 4 všeobecne záväzného nariadenia obce Palárikovo č. 1/2003 o podmienkach nájmu obecných bytov vybudovaných zo zdrojov Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR po 1. februári 2001, s tým, že ak nájomca byt riadne užíva / najmä byt riadne užíva a platí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, dodržiava domový poriadok/ sa môže nájomná zmluva predĺžiť o takú dobu , na ktorú bola uzatvorená.

XIII.

Táto nájomná zmluva môže zaniknúť písomnou dohodou jej účastníkov, podľa ustanovení občianskeho zákonníka.

XIV.

Výpoveďou môže ukončiť nájom ktorýkoľvek z účastníkov s trojmesačnou výpovednou lehotou tak, aby lehota uplynula v posledný deň kalendárneho mesiaca. Táto lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi. Ak výpovedná lehota nie je vo výpovedi uvedená, skončí sa nájom bytu posledným dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla k druhému účastníkovi. Výpoveď musí mať písomnú podobu.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, okrem prípadov v zákone uvedených aj z dôvodu :

- ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho spoločnej domácnosti / alebo ten, kto so súhlasom nájomcu sa nachádza v byte/ hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, alebo ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome,
- ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 / tri/ mesiace alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

XV.

Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. V dôsledku zániku nájomného vzťahu k predmetnému bytu sa nájomcovia zaväzujú v deň končenia nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave spôsobilom pre ďalšie užívanie, resp. v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ktorý zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o prevzatí a odovzdaní bytu.

XVI.

Nájomcovia nemôžu požiadať o prevod vlastníctva bytu po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

XVII.

Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt.

XVIII.

Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom podpísania oboma účastníkmi zmluvy a účinnosť nadobúda dňom zverejnenia.

Zmluva bola uzatvorená v Palárikove , dňa 27.08.2015.

Mgr. Jozef D e r ň á r
starosta obce

Dagmar B á b i n o v á

Prenajímateľ:

Nájomca :

OBEC PALÁRIKOVO

Príloha: Evidenčný list bytu