

# N Á J O M N Á   Z M L U V A

## číslo 8/2020

### I.

**Prenajímateľ:**

Názov: **Obec PALÁRIKOVO**  
Zastúpený: Mgr. Ľubica Karasová, starostka obce  
Sídlo: Hlavná 82, 941 11 Palárikovo  
IČO: 00309176  
Bankové spojenie : VÚB, pobočka Nové Zámky  
Číslo účtu: SK12 0200 0000 0001 7042 4172

**a****nájomcovia:**

1. meno a priezvisko: **Juraj M i t r o**  
narodený: 08.06.1962  
rodné číslo: 6006026220  
bytom: Hlavná 82, 941 11 Palárikovo
2. meno a priezvisko: **Jana M i t r o v á**  
narodená: 10.04.1993  
rodné číslo: 6004049320  
bytom: Hlavná 82, 941 11 Palárikovo

**uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu:****miesto: P a l á r i k o v o ul. Hlavná 574/40 byt číslo 102, na prízemí**

### II.

Domácnosť nájomcov tvoria nájomcovia a Viktória Mitrová, nar. 10.04.1993.

### III.

Predmetom tejto zmluvy je byt v bytovom dome vo vlastníctve obce k.ú. Palárikovo, na pozemku parc. č. 518/1, súpis. číslo 574, ktorý sa nachádza na Hlavnej ul. č. 40, postavený s podporou štátu, byt I. kategórie a pozostáva z nasledovných miestností :  
1x spálňa, 1x obývacía izba s kuchyňou, 1x detská izba, 1x chodba, 1x WC + kúpeľňa.  
Vybavenie+ príslušenstvo: zárubne, laminátové podlahy, osvetlenie v soc. zariadení a chodbe, radiátory, vypínače, zásuvky, umývadlo + batéria, sprchový kút, wc misa, kuchynská linka, sporák, kuchynský dres.

### IV.

**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.

## V.

### **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 bežné 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, vrátane odpratávania snehu z chodníkov a parkoviska,
- 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.

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.

Nájomcovia sa ďalej zaväzujú oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ku ktorým sa zaviazal prenajímateľ v tejto zmluve a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia.

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.

Nájomcovia sú povinní umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch 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 zaväzujú 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.

## VI.

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.

Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcom 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.

## VII.

Nájomcovia sa zaväzujú pri podpise nájomnej zmluvy zaplatiť zálohovú platbu vo výške 3-násobku základného mesačného nájomného (178,00 x 3), t.j. vo výške **534,00 €**, 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 plnenia poskytované s užívaním bytu. Nájomné, vrátane záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne, najneskoršie 15. deň bežného mesiaca.

V prípade, ak nájomcovia nezaplatia nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,90 € za každý i začatý mesiac omeškania.

## VIII.

Výška úhrady za nájom je mesačne **178,00 € slovom jednostosedemdesiatosem EUR.**

Spolu s nájomným sú nájomcovia povinní platiť zálohy na plnenia poskytované s užívaním predmetného bytu. Výšku preddavkov na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu prenajímateľ určí podľa platných predpisov vo výpočtovom liste pre výpočet mesačnej úhrady za byt, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

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 nimi 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.

## IX.

Forma úhrady predpísaných mesačných platieb za užívanie bytu:

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

## X.

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.

#### XI.

Nájomcovia majú právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ prenajímateľ napriek ich upozorneniu neodstráni v byte alebo dome závalu, 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.

#### XII.

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.

#### XIII.

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú a to od 04.11.2020 do 03.11.2023** v súlade s ustanovením čl. 5 všeobecne záväzného nariadenia obce Palárikovo č. 4/2016 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky na užívanie bytu, s tým, že ak nájomcovia byt riadne užívajú (najmä byt riadne užívajú a platia nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, dodržiavajú domový poriadok) môže byť nájomná zmluva opakovane uzatvorená.

#### XIV.

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

#### XV.

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 byt, 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 nájomcovia hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatia nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 (tri) mesiace alebo tým, že prenechali byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

#### **XVI.**

Pri zániku nájmu nemajú nájomcovia 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 prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ktorý zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o prevzatí a odovzdaní bytu.

#### **XVII.**

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

#### **XVIII.**

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

#### **XIX.**

Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom podpísania oboma účastníkmi zmluvy a účinnosť nadobúda dňom odovzdania a prevzatia bytu.

Zmluva bola uzatvorená v Palárikove, dňa 2020.

Prenajímateľ: Nájomcovia :

Mgr. Ľubica K a r a s o v á  
starostka obce

Juraj M i t r o  
Jana M i t r o v á

Príloha: Výpočtový list bytu  
Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu