

## N Á J O M N Á   Z M L U V A číslo 3/2014

**Prenajímateľ:** Obec PALÁRIKOVO  
zastúpený RSDr. Bernardom Rošteckým, starostom obce  
IČO : 00309176  
Bankové spojenie : VÚB, pobočka Nové Zámky  
Č.ú.: 170427-172/ 0200.

**a**  
**nájomca:**     **Juraj Mitro**    a manželka **Jana Mitrová** rod. **Guzmická**  
narodený/a:  
rodné čísla:  
tel:

**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**

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.

### 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 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 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 / 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 plnenie poskytované s užívaním bytu. Nájomné, vrátane záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne, najneskoršie 15. 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 dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,90 € za každý i začatý mesiac omeškania.

#### VII.

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

**178,00 €**

**slovom jednodesiatosem EUR**

**a 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 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.

**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 01.07.2014 do 30.06.2017**

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 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.

- 5 -

**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 odovzdania a prevzatia bytu.

Zmluva bola uzatvorená v Palárikove , dňa ...20.06.2014.

RSDr. Bernard Roštecký

starosta obce

Prenajímateľ:



Juraj Mitro

Jana Mitrová

Nájomca :

Príloha: Evidenčný list bytu