

## Zmluva o nájme bytu č. 2

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a podľa VZN obce Tesárske Mlyňany,

č. 1/2006 upravujúca nájom v obecnej nájomnej bytovke

12 bytových jednotiek v Tesárskych Mlyňanoch medzi účastníkmi:

**Prenajímateľ:** Obec Tesárske Mlyňany

Zastúpená starostom obce: Ing. Štefanom Valkovičom

IČO: 308528

Bankové spojenie: VÚB Zlaté Moravce

Číslo účtu: 30328162/0200

**Nájomca:**

Meno a priezvisko: Andrej Fazekaš

Dátum narodenia :

Bydlisko: Hlavná 761/159, 951 76 Tesárske Mlyňany

**takto:**

### Článok I.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 2 nachádzajúci sa na prízemí v predmetnom obytnom dome súp. č. 761/159, ul. Hlavná v obci Tesárske Mlyňany. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 26.11.2012 do 26.11.2015.

Nájomca má v zmysle § 4 ods. 3 Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 1/2006 Zásady pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Tesárske Mlyňany (ďalej len VZN), nárok na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme tohto bytu pri dodržaní podmienok stanovených v tejto zmluve a v uvedenom nariadení. Nájomca je povinný požiadať písomne o predĺženie doby nájmu prenajímateľa najneskôr v lehote 60 dní pred skončením doby nájmu, inak nárok na predĺženie zaniká.

### Článok II.

#### Charakteristika bytu

Predmetný bezbariérový byt má podlahovú plochu 60,79 m<sup>2</sup>, pričom podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná: vstupná predsieň 5,48 m<sup>2</sup>, kúpeľňa a WC 8,51 m<sup>2</sup>, kuchyňa 7,20 m<sup>2</sup>, prvá izba 18,11 m<sup>2</sup>, druhá izba 21,49 m<sup>2</sup>. K bytu prislúcha nebytový pivničný priestor.

Účastníci zmluvy podpísali pri odovzdaní bytu osobitný zápis o odovzdaní a prevzatí bytu, kde je spísaný tiež súpis vecí, nachádzajúcich sa v predmetnom byte.

### Článok III.

#### Výška a spôsob platby nájomného

- 1) Dňom uzavretia zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
- 2) Výška nájomného schválená obecným zastupiteľstvom dňa 26.10.2006, uznesením č. 6/2006 je 2,058 € za m<sup>2</sup> plochy bytu, mesačne podľa podlahovej plochy bytu 125,10 € (jedenstodvadsaťpäť eur desať centov).
3. Za služby poskytované s užívaním bytu platí nájomca mesačne zálohy za:
  - a) osvetlenie spoločných priestorov v dome za všetkých členov domácnosti 2,- €
  - b) kominárske práce 1,- €
  - c) vodné 7,- €
  - d) za správu bytov 0,40 €
  - e) fond opráv 0,10 €/m<sup>2</sup>, čo podľa plochy bytu predstavuje sumu 6,08 €. Za služby spolu 16,48 €.
- 4) Nájomné a zálohy za služby platí nájomca mesačne v celkovej výške 141,58 €.
- 5) Nájomné a služby s nájmom spojené je nájomca povinný uhrádzať mesačne do 15. dňa bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, bankové spojenie Všeobecná úverová banka, a.s. Zlaté Moravce, číslo účtu 30328162/0200 s uvedením variabilného symbolu meno nájomcu, mesiac a rok.
- 6) Ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohy na plnenia spojené s užívaním bytu v lehote do 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi tiež poplatok z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 7) Nájomca je oprávnený užívať predmetný byt spolu so spoločnými priestormi nachádzajúcimi sa v obytnom dome.

### Článok IV.

#### Podmienky pre určenie zmeny výšky nájomného

- 1) V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Výšku mesačných záloh na služby s nájmom spojené má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitnými predpisami alebo z dôvodu

rozhodnutia cenových orgánov. Zmenu musí prenajímateľ oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.

2) Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných záloh môže vlastník realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo na vykonanie zmeny.

3) Nájomca je povinný do 1 mesiaca (t.j. 30 dní), oznámiť skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo mesačných záloh. (Napríklad zmena počtu osôb v domácnosti a podobne).

#### Článok V.

##### Nájomca je povinný:

1) Uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania služieb s nájmom spojených viažuce sa k predmetnému bytu do 1 mesiaca od vyhotovenia vyúčtovania.

2) Nájomca je povinný pri podaní žiadosti o predĺženie nájmu bytu mať uhradenú finančnú zábezpeku v plnej výške 375,32 €.

3) Finančná zábezpeka bude vrátená nájomcovi po ukončení nájmu bytu a vykonaní konečného vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu najneskôr do 30.06. kalendárneho roka nasledujúceho po ukončení nájmu.

4) V prípade, že ku dňu ukončenia nájmu má nájomca uhradené všetky zálohové platby za byt a byt odovzdal nepoškodený a bez závad, zaväzuje sa prenajímateľ okamžite pri ukončení nájmu vrátiť nájomcovi časť finančnej zábezpeky vo výške 2/3 z celkovej sumy. Zvyšná 1/3 finančnej zábezpeky bude vysporiadaná po vyúčtovaní nákladov za služby.

5) Nájomca je povinný pri ukončení nájmu nahlásiť prenajímateľovi adresu a číslo účtu na preukázanie finančnej zábezpeky.

6) Neuzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, najmä nesmie dať byt do podnájmu inej osobe.

7) Nevykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

8) Umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

9) Elektrickú energiu za byt, plyn a poplatok za vývoz komunálneho odpadu a za užívanie obecnej kanalizácie si nájomca hradí sám. Tieto platby nie sú zahrnuté v poplatku za prenájom bytu a služby.

10) Náklady spojené s revíziami plynových a elektrických zariadení hradí nájomca do 30 dní odo dňa vyúčtovania prenajímateľom.

11) Nájomca je povinný starať sa o čistotu spoločných priestorov v bytovom dome.

## Článok VI.

### Záverečné ustanovenia

- 1) Bližšie povinnosti zmluvných strán určuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Tesárske Mlyňany č. 1/2006 (ďalej len VZN), s ktorým bol nájomca oboznámený.
  - 2) Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný nahradiť škodu prenajímateľov v plnej výške.
  - 3) Nájom končí uplynutím dohodnutej doby alebo písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
  - 4) Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu z dôvodov taxatívne uvedených v § 711 ods. 1 Obč. zákonníka. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu i bez udania dôvodu. Nájom v prípade výpovede končí v posledný deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
  - 5) Prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi pri skončení nájmu náklady na stavebné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal.
  - 6) Nájomníci bytov sa dohodli, že budú udržiavať čistotu a úpravu okolia bytového domu parc. č. 1/2 a 7/2, k.ú. Mlyňany . Podľa potreby sa budú vykonávať nasledovné práce:
    - v jarnom, letnom a jesennom období kosenie trávnikov, čistenie okolia bytovky od pohodených odpadkov, rez drevín a kríkov a vyhrabovanie lístia
    - v zimnom období odhrňanie snehu od brány po vchod do bytovky, čistenie okolia od pohodených odpadkov.
- Nájomníci súhlasia s tým, že tieto práce budú vykonávať podľa prerozdelenia prác podľa prílohy k tejto nájomnej zmluve za jednotlivé roky.
- 6) Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.
  - 7) Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov ako aj údajov osôb jemu zverených v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z.z.
  - 8) Účastníci zmluvy prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.
  - 9) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
  - 10) Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

Prílohy:

Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu platný od 1.12.2012

Príloha k NZ č. 1 za rok 2013, Príloha k NZ č. 2 za rok 2014, Príloha k NZ č. 3 za rok 2015 s rozpisom služieb pre jednotlivých nájomníkov na zabezpečenie prác pri úprave a udržiavania čistoty okolia bytovky.

V Tes.Mlyňanoch, dňa

.....

za prenajímateľa:

Ing. Štefan Valkovič, starosta obce

.....

nájomca

## Evidenčný list

pre výpočet úhrady za užívanie bytu podľa opatrenia MF SR z 28. 01. 2003

Meno užívateľa bytu: Andrej Fazekaš				
Číslo bytu: 2		Štandardné vybavenie bytu: bežný štandard		
Adresa: Hlavná 761/159, 951 76 Tesárske Mlyňany				
Výmera bytu				
Obytná plocha	m <sup>2</sup>	Plocha vedľ. miestností	m <sup>2</sup>	Vykurovaná plocha
1. izba	18,11	kuchyňa	7,20	obytné miestnosti
2. izba	21,49	predsieň	5,48	vedľajšie miestnosti
		kúpeľňa a WC	8,51	kúpeľňa a WC
spolu	39,60		21,19	
Meno a priezvisko		Dátum narodenia	Pomer k užívateľ. bytu	
Lýdia Fazekašová				
Nikola Fazekašová				
Nájom bytu za mesiac		m <sup>2</sup>	Ostatné poplatky za služby a prenájom	€
obytná plocha		39,60	osvetlenie spoloč. priestorov	2,00
vedľajšie miestnosti		21,19	kominárske práce	1,00
ostatné zariadenia a vybav. bytu			vodné	7,00
sporák			za správu bytov	0,40
kuchynská linka			fond opráv 0,10/m <sup>2</sup>	6,08
plynový kotol Vitopend 100				
Svietidlá – 6 ks				
Spolu nájom za 60,79 m <sup>2</sup>		125,10 €	služby	16,48
Mesačná úhrada za nájom v €				125,10
Mesačná úhrada za služby v €				16,48
<b>Spolu mesačne nájom a služby v €</b>				<b>141,58</b>

Prenajímateľ: .....

Nájomca: .....

Mesiac/ Meno, priezvisko	Január	Február	Marec	Apríl	Máj	Jún	Júl	August	September	Október	November	December
Silvia, Martin Polákoví	X											
Andrej Fazekaš		X										
Roman Majlát			X									
Vladimír Pavlík				X								
Štefan Pollák p. Gutmanová					X							
Jozef Pavlík						X						
Milan Švenk							X					
Miroslava Lacová								X				
Michaela Rumanková									X			
Eva Benčeková										X		
Róbert Švába											X	
Ján Gálik												X

V jarnom, letnom a jesennom období podľa potreby sa budú vykonávať tieto práce: kosenie trávnik, čistenie okolia bytovky od pohodených odpadkov, rez drevín a kríkov, vyhrabovanie listia.

V zimnom období: odhŕňanie snehu od brány po vchod do bytovky.

Mesiac/ Meno, priezvisko	Január	Február	Marec	Apríl	Máj	Jún	Júl	August	September	Október	November	December
Silvia, Martin Polákoví		X										
Andrej Fazekaš			X									
Roman Majlát				X								
Vladimír Pavlík					X							
Štefan Pollák p. Gutmanová						X						
Jozef Pavlík							X					
Milan Švenk								X				
Miroslava Lacová									X			
Michaela Rumanková										X		
Eva Benčeková											X	
Róbert Švába												X
Ján Gálik	X											

V **jarnom, letnom a jesennom období** podľa potreby sa budú vykonávať tieto práce: kosenie trávnik, čistenie okolia bytovky od pohodených odpadkov, rez drevín a kríkov, vyhrabovanie lístia.

V **zimnom období**: odhŕňanie snehu od brány po vchod do bytovky.

Mesiac/ Meno, priezvisko	Január	Február	Marec	Apríl	Máj	Jún	Júl	August	September	Október	November	December
Silvia, Martin Polákoví			X									
Andrej Fazekas				X								
Roman Majlát					X							
Vladimír Pavlík						X						
Štefan Pollák p. Gutmanová							X					
Jozef Pavlík								X				
Milan Švenk									X			
Miroslava Lacová										X		
Michaela Rumanková											X	
Eva Benčeková												X
Róbert Švaba	X											
Ján Gálik		X										

V jarnom, letnom a jesennom období podľa potreby sa budú vykonávať tieto práce: kosenie trávnik, čistenie okolia bytovky od pohodených odpadkov, rez drevín a kríkov, vyhrabovanie listia.

V zimnom období: odhŕňanie snehu od brány po vchod do bytovky.