

## Zmluva o nájme bytu č. 2

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

č. 1/2021 o podmienkach prenájmu obecných bytov

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 29.11. 2021 do 28.11. 2024.

Obec Tesárske Mlyňany v zmysle § 4 ods. 1 Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 1/2021 o podmienkach prenájmu obecných bytov (ďalej len VZN) 3 mesiace pred ukončením zmluvného vzťahu upovedomí nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy za dodržania podmienok stanovených VZN.

### 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.

**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 € (jednostodvadsaťpäť 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 predpisom 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 nájomom spojených viažuce sa k predmetnému bytu do 1 mesiaca od vyhotovenia vyúčtovania.

2) Nájomca je povinný pri podpise zmluvy mať uhradenú finančnú zábezpeku v plnej výške 750,60 €.

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) Nájomca nesmie robiť žiadne zásahy, t. j. musí zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.

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. 1/2021 (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. Zároveň sa zaväzuje po skončení nájmu odovzdať byt vymaľovaných bielou farbou, prípadne inou po dohode s prenajímateľom.

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 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

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 29.11.2021

Príloha k NZ č. 1 za rok 2021, Príloha k NZ č. 2 za rok 2022, Príloha k NZ č. 3 za rok 2023, Príloha k NZ č. 4 za rok 2024 s rozpisom služieb pre jednotlivých nájomníkov na zabezpečenie prác pri úprave a udržiavania čistoty okolia bytovky.

V Tes. Mlyňanoch, dňa 29.11.2021

.....

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	
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 55,95 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>

Platnosť od 29.11.2021

Prenajímateľ: .....

Nájomca: .....

ROK 2021

Príloha k NZ č. 1

Mesiac/ Meno, priezvisko	Január	Február	Marec	Apríl	Máj	Jún	Júl	August	September	Október	November	December
Peter Doboš						X						
Andrej Fazekaš							X					
Peter Jaroš								X				
Katarína Kováčová									X			
Štefan Pollák										X		
Rostislav Pilčík											X	
Milan Švenk												X
Sylvia Fazekašová	X											
Michaela Rumanková		X										
Lenka Ševčíková			X									
Veronika Gutmanová				X								
Lucia Danková					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
Peter Doboš							X					
Andrej Fazekaš								X				
Peter Jaroš									X			
Katarína Kováčová										X		
Štefan Pollák											X	
Rostislav Pilčík												X
Milan Švenk	X											
Sylvia Fazekašová		X										
Michaela Rumanková			X									
Lenka Ševčíková				X								
Veronika Gutmanová					X							
Lucia Danková						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:** odhrňanie snehu od brány po vchod do bytovky.

Mesiac/ Meno, priezvisko	Január	Február	Marec	Apríl	Máj	Jún	Júl	August	September	Október	November	December
Peter Doboš								X				
Andrej Fazekaš									X			
Peter Jaroš										X		
Katarína Kováčová											X	
Štefan Pollák												X
Rostislav Pilčík	X											
Milan Švenk		X										
Sylvia Fazekašová			X									
Michaela Rumanková				X								
Lenka Ševčíková					X							
Veronika Gutmanová						X						
Lucia Danková							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:** odhrňanie snehu od brány po vchod do bytovky.

Mesiac/  
Meno, priezvisko      Január      Február      Marec      Apríl      Máj      Jún      Júl      August      September      Október      November      December

Peter Doboš									X			
Andrej Fazekaš										X		
Peter Jaroš											X	
Katarína Kováčová												X
Štefan Pollák	X											
Rostislav Pilčík		X										
Milan Švenk			X									
Sylvia Fazekašová				X								
Michaela Rumanková					X							
Lenka Ševčíková						X						
Veronika Gutmanová							X					
Lucia Danková								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:** odhrňanie snehu od brány po vchod do bytovky.