

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 27.11.2015 do 27.11.2018.

Nájomca má v zmysle § 4 ods. 3 Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 1/2006 Zásady prideľovania 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 m², pričom podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná: vstupná predsieň 5,48 m², kúpeľňa a WC 8,51 m², kuchyňa 7,20 m², 1. izba 18,11 m², 2. izba 21,49 m². 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 m² plochy bytu, mesačne podľa podlahovej plochy bytu 125,10 € (jednostodvadsaťpäť eur 10 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 €/m², 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 skutočnosti 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 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 27.11.2015

Príloha k NZ č. 1 za rok 2016, Príloha k NZ č. 2 za rok 2017, Príloha k NZ č. 3 za rok 2018 s rozpisom služieb pre jednotlivých nájomníkov na zabezpečenie prác pri úprave a udržiavaní čistoty okolia bytovky.

V Tes.Mlyňanoch, dňa 27.11.2015

.....

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 ²	Plocha vedľ. miestností	m ²	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			manželka	
Nikola Fazekašová			dcéra	
Adam Fazekaš			vnuk	
Nájom bytu za mesiac	m ²	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 ²		6,08
plynový kotol Vitopend 100				
Svietidlá – 6 ks				
Spolu nájom za 60,79 m ²	125,10 €	služby		16,48
Mesačná úhrada za nájom v €				125,10
Mesačná úhrada za služby v €				16,48
Spolu mesačne nájom a služby v €				141,58

Platnosť od 27.11.2015

Prenajímateľ:

Nájomca:

ROK 2016

Príloha k NZ č. 1

Mesiac/ Meno, priezvisko	Január	Február	Marec	Apríl	Máj	Jún	Júl	August	September	Október	November	December
Blanka Strákošová	X											
Andrej Fazekaš		X										
Zuzana Majlátová			X									
Vladimír Pavlík				X								
Štefan Pollák p. Gutmanová					X							
Ivona Vodná						X						
Milan Švenk							X					
Miroslava Lacová								X				
Michaela Rumanková									X			
Eva Benčeková										X		
Róbert Švába											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
Blanka Strákošová		X										
Andrej Fazekaš			X									
Zuzana Majlátová				X								
Vladimír Pavlík					X							
Štefan Pollák p. Gutmanová						X						
Ivona Vodná							X					
Milan Švenk								X				
Miroslava Lacová									X			
Michaela Rumanková										X		
Eva Benčeková											X	
Róbert Švába												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
Blanka Strákošová			X									
Andrej Fazekaš				X								
Zuzana Majlátová					X							
Vladimír Pavlík						X						
Štefan Pollák p. Gutmanová							X					
Ivona Vodná								X				
Milan Švenk									X			
Miroslava Lacová										X		
Michaela Rumanková											X	
Eva Benčeková												X
Róbert Švába	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.