

## Nájomná zmluva II/2016-6

uzavretá podľa § 663 a nasl. Obč. zákonníka a podľa Smernice MVRR SR č. 8/1999 na a základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Trhovej Hradскеj

Prenajímateľ: **OBEC Trhová Hradská**, ako vlastník nehnuteľnosti  
zast. **Rolandom Zsoldosom**, starostom obce

Nájomca(ovia): **Attila Károlyi**, nar. 04.07.1980, R.Č: 800704/6465

a družka: **Melinda Nagyová**, nar. 01.09.1974, R.Č: 010974/6466  
Okružná 941/35  
93013 Trhová Hradská

Ďalší spolubývajúci:

Dcéri p. Nagyovej: **Mercédesz Nagy**, nar. 17.07.2006  
**Hanna Károlyi**, nar. 08.10.2012

Bytom: Trhová Hradská, Okružná 941/35

### Čl. 1.

#### Predmet zmluvy

1. Predmetom nájmu je nájomný byt v 9 b.j. v Trhovej Hradскеj, Okružná č. 941/35, číslo bytu II/6 **dvojizbový** –, vedený na liste vlastníctva pod číslom 1235.
2. Byt pozostáva z týchto miestností: predsieň 5 m<sup>2</sup>, kúpeľňa 4,7 m<sup>2</sup>, obývačka 22,2 m<sup>2</sup>, kuchyňa 6,8 m<sup>2</sup>, izba 15,2 m<sup>2</sup>, úložný priestor 1,4 m<sup>2</sup> –, spolu 55,3 m<sup>2</sup> + terasa 3,5 m<sup>2</sup>.
3. Byt je vybavený plynovým šporákom a kuchynskou linkou. Životnosť vybavenia bytu je: elektrický sporák –15 rokov, kuchynská linka –20 rokov, elektrický bojler-20 rokov. V prípade zničenia vybavenia bytu pred touto dobou je nájomca povinný si zaobstarat' náhradu na vlastné náklady, bez nároku na náhradu týchto nákladov.
4. Spoločnými priestormi sú: závetrie , vstup, kočikáreň ,chodby, schody a kotelňa. Spoločné vybavenie domu tvorí plynový kotol a plynový bojler na príslušnom podlaží.
5. Nájomca sa oboznámil so stavom prenájaného bytu. Nájomca prehlasuje, že byt aj vybavenie bytu mu boli odovzdané v stave spôsobilom na riadne užívanie, bez akýchkoľvek viditeľných závad, ktoré by bránili užívaniu, byt je spôsobilý k okamžitému nasťahovaniu a bývaniu.
6. Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenájomateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
7. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie.

### Čl. II.

#### Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného bola stanovená dohodou strán na 1,76.-€/ m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu mesačne , t.j. 58,8 m<sup>2</sup> x 1,76 €, ktoré zahŕňa aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, vybavenia bytu a spoločného vybavenia domu a užívania spoločných priestorov. Fond opráv predstavuje 0,40 €/m<sup>2</sup> a pripočíta sa k nájomnému.

2. Celková výška nájomného a zálohy za služby poskytované s užívaním bytu je mesačne = **207,09 .-€, slovom dvestosedem, 09 €**- výpočet tvorí prílohu zmluvy.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné k 20. dňu mesiaca, predchádzajúcemu mesiacu, za ktorý sa nájom platí, a to buď poštovou poukážkou, alebo prevodom z účtu na účet obecného úradu.
4. Mesačné zálohy za plnenia poskytované s užívaním bytu sú splatné spolu s nájomným. Ich výšku určí prenajímateľ pre každý kalendárny rok k 31. 12. bežného roka.  
V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačné zálohy v stanovenej lehote, je nájomca povinný platiť úroky z omeškania vo výške 0,3 % za každý deň omeškania.

### **Čl.III.**

#### **Záloha za služby spojené s užívaním bytu a vyúčtovanie tejto zálohy**

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohovaných platieb za služby poskytované s užívaním bytu:
  - a, elektrická energia za spoločne užívané priestory vo výške 1.-€/ osoba mesačne
  - b, vodné 4,32.- €/ osoba mesačne
  - c, za vykurovanie 1.-€/ m2 bytu mesačne, ktorá suma zahŕňa aj vykurovanie spoločných priestorov a výroby teplej vody.
  - d, poplatok za odvoz smeti vo výške stanovenej všeobecne záväzným nariadením obce vždy za príslušný kalendárny rok a hradí každý sám za svoju nádobu na odvoz TKO. Odvoz odpadovej vody zo spoločnej žumpy si zabezpečí nájomca.
  - e, zavedenie TKR a poplatok za TKR zabezpečí a hradí sám.
2. Výška poplatku a, b, c, sa môže meniť ročne na základe skutočných nákladov, výška poplatku v bode d, e sa mení obdobne, ako pre ostatných obyvateľov obce.
3. Zálohy budú vyúčtovanie po doručení vyúčtovania za spotrebu elektrickej energie za príslušný polrok, spotreby vody za príslušný polrok a ročnej spotreby zemného plynu, -raz ročne. Vyúčtovanie zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý je povinný nedoplatok uhradiť do 15 dní po vyúčtovaní. V prípade preplatku tento prenajímateľ vráti nájomcovi do 15 dní po vyúčtovaní.
4. Nájomca zaplatil ( pred rokov 2010 ) dopredu 12 násobok nájomného a 6 násobok zálohy za služby poskytované s užívaním bytu, teda sumu = **1863,48.- €, slovom tisícosemstošesťdesiat'tri, 48 €**. Táto suma slúži ako kaucia pre prípad neplatenia nájomného a záloh za služby poskytované s užívaním bytu. Záloha musí byť zložená na bežný účet vytvorený osobitne pre každého nájomcu. V prípade skončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť kauciu do 30 dní od skončenia nájmu po odrátaní prípadných nedoplatkov..

### **Čl. IV.**

#### **Práva a povinnosti strán**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán upravujú ustanovenia Občianskeho zákonníka § 663 a 714 a nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosť rozhodujúcu pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby poskytnuté s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb ktoré s ním žijú v jednej domácnosti.



3. Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti § 711 Občianskeho zákonníka a môže byť dôvodom pre výpoveď nájmu bytu.
4. Drobné opravy a údržbu bytu počas užívania zabezpečí nájomca na vlastné náklady. ( drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním –nar. vlády SR č.87/1995 Z.z.) Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
5. Prenajímateľ zabezpečí väčšie opravy predovšetkým z fondu opráv tvoreného z časti nájomného.
6. Nájomca nesmie vykonávať v byte zmeny s ktorými sa zmení dispozičné riešenie bytu. Zmeny iného charakteru je povinný pred skončením nájmu uviesť do pôvodného stavu.
7. Vybavenie bytu uvedené v čl. I. zmluvy a zariadenie kúpeľne a WC je možné vymeniť len v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase prenajímateľa bez nároku nájomcu na náhradu vzniknutých nákladov.
8. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatého bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva byt riadnym spôsobom.
9. Akýkoľvek druh poistenia bytu si nájomca zabezpečí na svoje náklady.
10. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.

## **Čl. V. Spoločné ustanovenia**

1. Nájomca a členovia jeho domácnosti sú povinní dodržiavať nočný pokoj v čase od 22,00 hod. príslušného dňa do 6,00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom.
2. Na základe tejto nájomnej zmluvy vznikne právo užívania na trvalý pobyt len osobám uvedeným ako nájomcovia a ich deťom do existencie nájomného vzťahu. Prihlasovanie iných osôb k trvalému pobytu nie je možné.
3. Úhradu za elektrickú energiu spotrebovanú v byte je nájomca povinný hradieť priamo dodávateľovi na základe meranej spotreby.
4. Úhradu za spotrebovanú vodu hradí nájomca na základe skutočne meranej spotreby, ktorá bude odčítaná a vyučtovaná v termíne uvedenej v čl. III.
5. Náklady na vykurovanie hradí nájomca podľa plochy bytu zálohovo podľa čl. III, a zálohy budú vyučtované po doručení faktúry za skutočnú potrebu.

## **Čl. VI. Zánik nájomného vzťahu**

1. Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu i pre prenajímateľa.
2. Nájomca môže vypovedať nájom aj bez udania dôvodu.
3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká aj:
  - a, dohodou
  - b, uplynutým dohodnutej doby ( ak nedôjde k predloženiu nájomnej zmluvy)

- c, výpověďou pronajímatele – ak nájomca nezaplatení nájomné a zálohu za služby poskytované s užívaním bytu za príslušný mesiac ani do konca nasledujúceho mesiaca, pričom ho na to pronajímateľ písomne vyzval, od 1. dňa nasledujúceho mesiaca automaticky začne plynúť trojmesačná výpovedná lehota na výpoveď nájmu bytu zo strany pronajímateľa.
4. Pronajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy alebo zmeny stavebných súčasti bytu, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu pronajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšil, a to ani vtedy, ak pronajímateľ od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
  5. Nájomca berie na vedomie že v prípade, ak do 3 dní po ukončení nájmu (bez ohľadu na dôvod ukončenia nájmu) byt nevyprace, má pronajímateľ právo vypratať byt na riziko a náklady nájomcu.

## Čl.VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva sa uzaviera na dobu určitú- na dobu rok od **01.07.2016** do **30.06.2019**
2. Nájomca má prednostné právo na opakované predĺženie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a stanovených pronajímateľom, najmä pri riadnom platení nájomného a záloh za služby a pri splnení podmienok pridelenia týchto bytov.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu príp. uzavrieť k nej dodatky je možné len písomnou dohodou zmluvných strán.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
5. Zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá strana obdrží 1 exemplár.

V Trhovej Hradскеj, dňa 27.06.2016



Prenajímateľ:

Nájomca(ovia)



## Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu

Na základe rozhodnutia o pridelení bytu , vydaného OZ Trhová Hradská 28.05.2007 pod č.8 /D/13 /2007/ bola dojednaná medzi  
OBEC Trhová Hradská, zast. Rolandom Zsoldosom starostom obce  
Attila Károlyi a družka Melinda Nagyová  
dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu v 9 bj. V obci Trhová Hradská Okružná 941/35 č.p II/6.

### I.

Rozsah práva užívať byt určuje Občiansky zákonník 40/1964 a nariadenie vlády SR č. 40/1995 ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Podrobnosti o spôsobe užívania bytu, spoločných priestorov a zariadení domu a o užívaní služieb upravuje domový poriadok, vydaný 01.07.2007.

### II.

Nájomca bytu bude platiť prenajímateľovi –začínajúc dňom 01.07.2016 nájomné a za služby poskytované s užívaním bytu

vo výške: = 207,09 .-€

V tejto sume je zahrnutá::

|                                                  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| a) nájomné                                       | =103,49.- € |
| b) fond opráv                                    | = 23,52.- € |
| b) služby poskytované s užívaním bytu -preddavok | =80,08.-€   |
| plyn                                             | 58,80.-€    |
| voda                                             | 17,28.-€    |
| energia –spol miestnosť                          | 4.-€        |

Úhrada za ostatné služby poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne formou zálohu.

Po uplynutí príslušného kalendárneho roku – príp. vykurovacieho obdobia - bude záloha podľa príslušných predpisov vyúčtovaná.

Nájomné je určené rozhodnutím Obecného zastupiteľstva Obce Trhová Hradská.

Jej výpočet je vykonaný na základe údajov uvedených v nájomnej zmluve.

Skutočnosť rozhodne pre zmenu nájomného je nájomca bytu povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca po ich vzniku. Zmenu vo výške nájomného vyznačí prenajímateľ v zázname o zmenách na tejto dohode.

Nájomné a úhrada služieb poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne vopred do 20. dňa príslušného mesiaca. Ak nájomca nezaplatí nájomné do piatich dní po jej splatnosti prenajímateľ je oprávnený žiadať úroky z omeškania podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

### III.

Predmet nájmu tvorí byt , ktorý pozostáva z 2 izieb a z týchto ďalších miestností: kúpeľňa, kuchyňa, predsieň, uložny priestor, terasa,

Stav bytu: dobrý- nový

V Trhovej Hradskej , 22.06.2016

Prenajímateľ

Nájomca