

Nájomná zmluva BYT II/2016-5
uzavretá podľa § 663 a nasl. Obč. zákonníka medzi účastníkmi

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

Nájomca: **Marczell Zsolt, nar. 03.06.1978 a manželka**
Marczellová Zuzana , nar. 28.05.1976
Okrúžna 941/35
93013 Trhová Hradská

Ďalší spolubývajúci: syn : **Marczell Zsolt, nar. 10.09.2000**
Dcéra: **Marczellova Dominika, nôr. 12.05.2007**

takto :

Čl. 1.
Predmet zmluvy

1. Predmetom nájmu je nájomný byt v 9 b.j. v Trhovej Hradskej, Okružná č. 941/35, číslo bytu **II/5 -dvojizbový** – vedený na Katastrálnom úrade v Trnave, Správe katastra Dunajská Streda na LV 1235 pre k.ú. Trhová Hradská na parc. č.1160/94 vo vlastníctve Obce Trhová Hradská.
2. Byt pozostáva z týchto miestností: predsieň 3,2 m2, kúpeľňa 4,2 m2, obývačka 19,3 m2, izba 11,2 m2, kuchyňa 7,2 m2, úložný priestor 1,4 m2 ,– spolu 46,5 m2 + terasa 3,5 m2.
3. Byt je vybavený plynovým šporákom a kuchynskou linkou. Životnosť vybavenia bytu je:
 - a. elektrický sporák –15 rokov
 - b. kuchynská linka –20 rokov
 - c. elektrický bojler - 20 rokov.
4. V prípade zničenia vybavenia bytu pred touto dobou je nájomca povinný si zaobstarat' náhradu na vlastné náklady, bez nároku na náhradu týchto nákladov.
5. Spoločnými priestormi sú: závetrie, vstup, kočíkareň, chodby, schody a kotolňa. Spoločné vybavenie domu tvorí plynový kotol a plynový bojler na príslušnom podlaží.
6. Nájomca v prípade opakovaného nájmu je oboznámený so stavom prenajímaného 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 bývaniu.
7. Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
8. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie.

Čl. II.
Doba nájmu

9. Táto nájomná zmluva sa uzaviera na dobu určitú - na dobu **od 01.07.2016 do 30.06.2019.**
10. Nájomca má prednostné právo na opakované predĺženie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a stanovených prenajímateľom, najmä pri

riadnom platení nájomného a záloh za služby a pri splnení podmienok pridelenia týchto bytov.

Čl. III.

Výška a splatnosť nájomného

14. Výška nájomného je stanovená na 1,76 € m² podlahovej plochy bytu mesačne, t.j. 50,10 m² 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 € /m² a pripočíta sa k nájomnému.
15. Celková výška nájomného a zálohy za služby poskytované s užívaním bytu je mesačne **196,03 € slovom stodevät'desiat'seš' EUR 03 centov**. Výpočet tvorí prílohu tejto zmluvy.
16. 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 Obce Trhová Hradská.
17. 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. IV.

Záloha za služby spojené s užívaním bytu a vyúčtovanie tejto zálohy

13. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohovaných platieb za služby poskytované s užívaním bytu:
 - p) elektrická energia za spoločne užívané priestory vo výške 1,00 € / osoba mesačne
 - q) vodné 4,32 € /osoba mesačne
 - r) za vykurovanie 1,00 €/m² bytu mesačne, ktorá suma zahŕňa aj vykurovanie spoločných priestorov a výroby teplej vody.
 - s) poplatok za odvoz smetí 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.
 - t) zavedenie TKR a poplatok za TKR zabezpečí a hradí sám.
14. Výška poplatku pod 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.
15. Zálohy budú vyúčtované 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.
16. Nájomca zaplatil (pred rokom 2010) dopredu 12 násobok nájomného a 6 násobok zálohy za služby poskytované s užívaním bytu, teda sumu **=1.526,92 € (slovom: tisícpäťsto dvadsaťšesť €, 01 centov**. Táto suma slúži ako kaucia pre prípad neplatenia nájomného a záloh za služby poskytované s užívaním bytu, ako aj za prípadné poškodenie 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. V.

Práva a povinnosti strán

31. Práva a povinnosti zmluvných strán upravujú ustanovenia Občianskeho zákonníka § 663 a 714 a nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z.
32. 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.
33. 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.
34. 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.
35. Prenajímateľ zabezpečí väčšie opravy predovšetkým z fondu opráv tvoreného z časti nájomného.
36. 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.
37. 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.
38. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatého bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva byt riadnym spôsobom.
39. Akýkoľvek druh poistenia bytu si nájomca zabezpečí na svoje náklady.
40. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo, ani inak tento majetok zaťažiť.

Čl. VI.

Spoločné ustanovenia

16. 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.
17. 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.
18. Úhradu za elektrickú energiu spotrebovanú v byte je nájomca povinný hradiť priamo dodávateľovi na základe meranej spotreby.
19. Úhradu za spotrebovanú vodu hradí nájomca na základe skutočne meranej spotreby, ktorá bude odčítaná a vyúčtovaná v termíne uvedenej v čl. IV.
20. Náklady na vykurovanie hradí nájomca podľa plochy bytu zálohovo podľa čl. IV, a zálohy budú vyúčtované po doručení faktúry za skutočnú potrebu.

Čl. VII. Zánik nájomného vzťahu

16. Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu i pre prenajímateľa.
17. Nájomca môže vypovedať nájom aj bez udania dôvodu.
18. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká aj:
 - dohodou
 - uplynutým dohodnutej doby (ak nedôjde k predĺženiu nájomnej zmluvy)
 - výpoveďou prenajímateľa – ak nájomca nezaplatení nájomné a zálohu za služby poskytované s užívaním bytu za príslušný mesiac ani do konca nasledujúceho mesiaca, pričom ho na to prenajímateľ písomne vyzval, od 1. dňa nasledujúceho mesiaca automaticky začne plynúť trojmesačná výpovedná lehota na výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa.
19. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy alebo zmeny stavebných súčasti bytu, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa , ani protihodnotu toho , o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšil, a to ani vtedy , ak prenajímateľ od nájomcu nepožaduje , aby byt uviedol do pôvodného stavu.
20. Nájomca berie na vedomie že v prípade, ak do 3 dní po ukončení nájmu (bez ohľadu na dôvod ukončenia nájmu) byt nevyprace, má prenajímateľ právo vypratať byt na riziko a náklady nájomcu.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

13. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
14. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu príp. uzavrieť k nej dodatky je možné len písomnou dohodou zmluvných strán.
15. Zmluvné strany prehlasujú , že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
16. Zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá strana obdrží 1 exemplár.

V Trhovej Hradскеj, dňa 22.06.2016


Prenajímateľ:


Nájomca(ovia)

Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu

Na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva zo dňa 28.05.2007 č. 8/D/13 /2007/ o pridelení bytu bola dojednaná medzi prenajímateľom

OBCOU Trhová Hradská, zast. Rolandom Zsoldosom , starostom obce a nájomcami Marczell Zsolt manželka Zuzana

dohoda o odovzdaní a prevzatí bytu
v 9 B. V obci Trhová Hradská Okružná 941/54 č.p II/2.

I.

Rozsah práva užívať byt určuje Občiansky zákonník 40/1964 Zb. a nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., 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 dňa 01.07.2007.

II.

Nájomca bytu bude platiť prenajímateľovi – začínajúc dňom 01.07.2016 nájomné a za služby poskytované s užívaním bytu **vo výške: 196,03.- €**

V tejto sume je zahrnuté :

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| a) nájomné | = 88,17.- € |
| b/ fond opráv | = 20,04.- € |
| b) služby poskytované s užívaním bytu | = 87,82.- € |

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

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

Nájomné je určené rozhodnutím Obecného zastupiteľstva Obce Trhová Hradská a jeho výpočet je vykonaný na základe údajov uvedených v nájomnej zmluve.

Skutočnosti rozhodné 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 za služby 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.

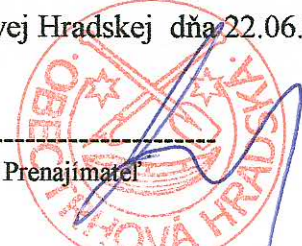
III.

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

Stav bytu: **dobrý**

V Trhovej Hradskej dňa 22.06.2016

Prenajímateľ



Marcellová
Nájomca