

Nájomná zmluva
uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. občianskeho zákonníka
v spojení s ust. Zák. čís. 189/92 Zb., v znení neskorších predpisov,
o nájme bytu

medzi účastníkmi dňa: 29. 11. 2018

I. 1/ **O b e c Mužla**, 943 52 Mužla 711, IČO: 00309125
zastúpená starostom obce Ing. Ivánom Farkasom

ako **p r e n a j í m a t e ľ**

a

2/ **Eva Csonková** rod. Bartiová, nar.
Mužla 0

trvale bytom: 943 52

ako **n á j o m c a**

PREDMET NÁJMU

I.

Obec Mužla je vlastníčkou bytu č. 4 nachádzajúcom sa v bytovom dome súp. č. 1010 postavenom na parc. číse 535/7 nachádzajúcom sa v kat. území. obce **Mužla** vedenom na **LV č. 1**.

Byt nachádzajúci sa v dome má podlahovú plochu vo výmere 78,38 m², z toho obytná plocha vo výmere 55,77 m², príslušenstvo vo výmere 22,61 m² pozostávajúce z predsieň, komora, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, spoločné zariadenia pozostávajúce z priestorov chodby a schodišťa.

Podpísaný starosta obce **p r e h l a s u j e**, že vyššie uvedený byt, vrátane príslušenstva a spoločných zariadení, **p r e n a j í m a** obec nájomcovi **Evi Csonkovej**.

II.

Podpísaný nájomca Eva Csonková prehlasujem, že byt a príslušenstvo k bytu uvedené v ust. čl. tejto zmluvy si **p r e n a j í m a m**.

Okrem nájomcu v byte bude bývať moja dcéra a budúci vnuk.

DOBA NÁJMU

III.

Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, na dva roky, odo dňa 29. 11.2018 do 29. 11. 2020.

Uplynutím dohodnutej doby, nájom bytu zanikne.

Nájomca má právo na uzavretie opakovaného nájmu pri dodržaní podmienok, ak mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich nepresiahne trojnásobok životného minima vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu predchádzajúceho kalendárnemu roku pred podpísaním dodatku o opakovanom nájme,

Nájom bytu možno vypovedať z dôvodov:

- nájomca alebo ten kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v bytovom dome,

- nájomcovia hrubo porušujú svoje povinnosti nájomcu vyplývajúceho z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace alebo tým, že prenechal tento byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, alebo osobám.

- nájomcovia neumožnia obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení

Dohodnutá **výpovedná lehota** je **tri mesiace**, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

NÁJOMNÉ

IV.

Správcom domu je Enerbyť s. r. o., Lipová 1, 943 01 Štúrovo. Na základe predpisu mesačnej zálohovej úhrady nájomca je povinný mesačne uhradiť predpísanú sumu za užívanie bytu na bankový účet správcu domu.

A/ **Mesačné nájomné** za nájom bytu, ktoré je určené vo výške: **130 EURO**.

Podkladom pre výpočet nájomného je evidenčný list výpočet úhrady za nájom bytu a maximálna výška nájomného v zmysle Opatrenia vydaného Ministerstvom financií SR z 21. 12. 1999 č.R – 11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR z 12. 3. 1996 č. R – 1/1996, v časti I písm. A sa dopĺňa položka 16.

Výmer MF SR z 12.3.1996 č.R – 1/1996, v časti I písm. A sa dopĺňa položka 16 bol uverejnený v zbierke zák. pod čís. v čiastke 18 číslo 33, účinným od 1. 3. 2003.

Táto suma sa bude upravovať na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva vždy v druhom štvrtroku bežného roka. Zvýšenie bude vypočítané ako súčin aktuálneho nájomného a percentuálneho vyjadrenia inflácie zisteného štatistickým úradom SR.

Zmena sa môže upraviť aj na základe písomného oznámenia prenajímateľa vydaného vždy pri zmene Výmeru MF SR, ktorý je vyššie uvedený, ktorým sa zmení maximálna suma nájomného.

Pri omeškaní s platením nájomného platí nájomca 2,5 promile denne, najmenej vo výške 0,83 EUR mesačne, ktorý úrok je splatný nasledujúci deň po omeškaní a nájomca je povinný ho vyplatiť pri najbližšom splatnom mesačnom nájomnom.

B/ Nájomca sa zaväzuje zaplatiť v prípade omeškania platenia mesačného nájomného zmluvnú pokutu vo výške 10 % dlžného nájomného.

V.

Účastníci sa dohodli, že nájomca bude platiť mesačne nasledovné položky:

1. Do fondu opráv na opravu a údržbu spoločných častí presahujúcich bežnú údržbu a opravu, zálohu vo výške **7 EURO**,
2. Za spotrebu elektrickej energie spoločných priestorov zálohu vo výške **4 EURO**,
3. Za odvoz splaškovej vody zálohu vo výške **10 EURO**.
4. Zálohu na vodné vo výške **8 EURO**
5. Poplatok za vyúčtovanie **0,65 EURO**

Spoločné náklady sa budú upravovať na základe skutočného čerpania a ročného vyhodnotenia jednotlivých položiek.

Účastníci sa ďalej dohodli, že pri podpise zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi v hotovosti do pokladne obecného úradu sumu **300 EURO** ako preddavok na vyrovnanie prípadných výdavkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu. Po skončení doby nájmu a vzájomnom vyrovnaní sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi poskytnutý preddavok alebo jeho zostatok vrátiť najneskôr do 15 dní od vyrovnania.

DROBNÉ OPRAVY A ÚDRŽBY

VI.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami, si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nar. vl. čís. 87/95 Z. z. a je pre účastníkov záväzný.

NÁKLADY SPOJENÉ S NÁJMOM BYTU

VII.

Úhradu za elektrinu si nájomca znáša z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe elektromeru zapojeného na meranie spotreby v byte.

Vodu potrebnú pre domácnosť si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady. Úhradu za plyn si nájomca znáša z vlastných prostriedkov priamo dodávateľovi na základe plynomeru zapojeného na meranie spotreby v byte.

SPÔSOB UŽÍVANIA

VIII.

Prenajatý byt prenajímateľ odovzdal nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

IX.

Nájomcovia sú povinní užívať byt starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.

X.

Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nar. vl. č. 87/95 Z. z., je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní.

ZODPOVEDNOSŤ NÁJOMCOV

XI.

Na predchádzanie plesnivenia bytu nájomcovia sú povinní pravidelne vetrať.

Nájomcovia sú povinní oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľa, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv.

V prípade, že nájomcovia nedodržia tento postup, zodpovedajú prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto spôsobili.

Ak nájomcovia nevykonajú včas bežné opravy a údržby, ktoré sú povinní na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcov môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomcovia zodpovedajú a sú povinní odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobili sami, alebo osoby ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

XII.

Nájomcovia môžu vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach bytového domu, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

V prípade, že nájomcovia nedodržia tento postup, musia na vlastné náklady byt a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykoná, prenajímateľ vykoná uvedenie do pôvodného stavu a má právo požadovať úhradu nákladov s týmto spojené.

XIII.

Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas nie je potrebný, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy, je nájomca povinný umožniť vykonanie týchto opráv.

OSTATNÉ UJEDNANIA

XIV.

Prenajímateľ má právo za prítomnosti nájomcov prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy.

Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď z nájmu.

XV.

Nájom bytu zanikne uplynutím doby na ktorú sa dojednal.

Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

Nájom bytu zanikne výpoveďou z nájmu bytu.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ust. Čl. IV. Tejto nájomnej zmluvy.

Pri skončení nájmu hociktorým spôsobom nájomcovia nemajú nárok na náhradný byt, ani ubytovanie, ani prístrešie.

ZÁVEREČNÉ UJEDNANIA

XVI.

Podpísaní účastníci zhodne p r e h l a s u j e m e, že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

XVII.

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi upravujúcimi nájom takýchto bytov a nájomné.

Nájomná zmluva je vyhotovená dvojmo, po jednom exemplári pre každú zmluvnú stranu.

V Mužle dňa 29. 11. 2018

Prenajímateľ:

Nájomca: