

# Nájomná zmluva

(§ 685 a nasl. Obč.z.)

## Čl. I.

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ : Obec Balog nad Ipľom**

**Nájomcovia – manželka :**

**Peter Garaj**

Meno a priezvisko : .....

03.03.1979

dát.nar.: .....

rodné č.: .....

č. OP.: .....

Členovia domácnosti v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy prihlásení k trvalému pobytu :

Meno :	Dát. nar	Rodné číslo	Pomer k nájomcovi
Monika Garajová	16.09.1983	.....	manželka
.....	.....	.....	.....
Laura Garajová	22.12.2004	.....	dcéra
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

## Čl. II.

### Predmet zmluvy

Predmetom nájmu je bytová jednotka .....I..... kategórie.....4...izbový byt podlahovou plochou ..75..... m<sup>2</sup>.....

.....49,0... m<sup>2</sup> izby (0,711 €/m<sup>2</sup> = 34,84 €)

.....7,5... m<sup>2</sup> kuchyňa (0,34 €/m<sup>2</sup> = 2,55 €)

.....13,0... m<sup>2</sup> príslušenstvo (kúpeľňa, WC) (0,34 €/m<sup>2</sup> = 4,42 €)

.....5,5... m<sup>2</sup> ostatné (predsieň, špajza, komora) (0,34 €/m<sup>2</sup> = 1,87 €)

.....do 5.... m<sup>2</sup> balkón ( 1 €/mes.)

.....6..... m<sup>2</sup> spoločné priestory (0,34 €/m<sup>2</sup> = 2,04 €)

.....4..... m<sup>2</sup> pivnica ( 1, €/mes.)

..... 12.....m<sup>2</sup> garáž ( 3,32 €/mes.)

na ...1... poschodí, č.p...73.....ulica.....Hlavná.....v Balogu nad Ipľom, ktorá je vo vlastníctve obce Balog nad Ipľom.

### Čl. III. Doba nájmu

Prenajímateľ prenecháva vyššie uvedený byt podľa čl. II tejto zmluvy do užívania s účinnosťou od:  
.....1.5.2011.....

Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**.

Po uplynutí nájomnej doby nájomcovia sú povinní sa z bytu vysťahovať bez nároku na bytovú náhradu. Nájomca má právo po ukončení obdobia nájmu na opakované uzavretie nájmu bytu pri dodržaní podmienok v nájomnej zmluve.

### Čl. IV. Vybavenie a zariadenie bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne :

- vybavenie bytu – podľa evidenčného listu
- zariadenie bytu – v súlade so zápisnicou o prevzatí bytu
- technický stav bytu – v súlade so zápisnicou o prevzatí bytu

Evidenčný list, zápis o prevzatí bytu a údaje k uzatvoreniu nájomnej zmluvy sú súčasťou tejto zmluvy.

### Čl. V. Výška nájomného

Výška nájomného a úhrad za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu je stanovená dohodou pri rešpektovaní všeobecne platných cenových predpisov a spotrieb plnení za predchádzajúce obdobie.

Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.

**Mesačná úhrada základného nájomného za byt činí .....51,04 €.....**

**Mesačná úhrada za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu činí .....75,15 €.....**

- dodávka vody – záloha 3,32 € za mesiac
- odvedenie odpadovej vody – záloha 3,32 € za mesiac
- spotreba plynu na ÚK – záloha 67,68,- € za mesiac
- spotreba elektrickej energie (spoločné priestory + ÚK– záloha 0,83 € za mesiac

**Mesačná úhrada za užívanie pivnice .....,- €.....**

**Mesačná úhrada za užívanie garáže ..... €.....**

**Mesačná úhrada za balkón .....€- Sk/mes.....**

**Mesačná úhrada za zariadenie a vybavenie bytu .....3,81 €.....**

- sporák .....0,- €
- kuchynská linka.....0,- €
- kotol JUNKERS ( 2324 : 15 :12 : 6 ) .....2,15 €
- elektrický bojler..... 1,- €
- regulačné zariadenie pre tepelnú energiu ( ..... € : 8 : 12 ) .....€
- meracie zariadenie pre vodu ( 63,73 : 8 :12 ) ....0,66 €

**Mesačná úhrada celkom : .....130,- €.**

Nájomcovia sa zaväzujú, že nájomné spolu so zálohou za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu zaplatia spoločne a nerozdielne mesačne **vždy do 20. dňa bežného mesiaca** formou :

- osobne v pokladni prenajímateľa
- prevodom z osobného (alebo sporožirového) účtu na účet obce 3127-402/0200

V prípade, že nájomcovia nezaplatia nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania 0,25 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania** až do úplného zaplataenia. Zároveň sa nájomcovia vystavujú nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 d OZ, pokiaľ by nezaplatili nájomné, alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace.

Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, za uplynulý rok a to, najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.

Nájomca bytu bude zabezpečovať letné i zimné čistenie vnútorného a vonkajšieho schodiska spoločne s ostatnými nájomníkmi v bytovom dome ako i nádvorie pred garážami a okolie bytového domu.

Nájomca do dvoch rokov od uzavretia zmluvy zloží zálohu (kauciu) ktorá bude slúžiť ako záloha úhrad za prípadné poškodenie bytu a zabezpečenie splácania nájomného. Zálohu je možné splácať mesačne 11x po 34,- € 1x 26 alebo zložiť jednou sumou do konca ročného obdobia vo výške po 400,- €. Nezloženie zálohy vo výške 400,- € do prvého ročného obdobia je dôvodom zrušenia nájomného vzťahu. V prípade použitia zálohy (časť zálohy) do dvoch mesiacov treba vyrovnať všetky dlhy (doplnenie zálohy resp. vyrovnanie dlhov). Prenajímateľ vracia zálohu (časť zálohy - zostatok) po ukončení nájomného vzťahu.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, spoločných častí a spoločného zariadenia najmä tým, že včas odstráni závady brániace riadnemu užívaniu bytu spoločných častí a spoločného zariadenia.
2. Nájomcovia sa zaväzujú, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečia sám na vlastné náklady.
3. Nájomcovia bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcami v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
4. Nájomcovia sa zaväzujú, že pri výkone svojich práv budú dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
5. Nájomcovia sa zaväzujú, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobia sami alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradia v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov poškodenia odstrániť a požadovať od nich náhradu.
6. Nájomcovia sa zaväzujú, že nebudú v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
7. Nájomcovia sa zaväzujú, že si zabezpečia osobitné združené poistenie domácnosti.
8. Nájomcovia sa zaväzujú, že bez zbytočného odkladu oznámia prenajímateľovi tie opravy v byte ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nich úhradu.
9. Nájomcovia nie sú oprávnení uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka.
10. Nájomcovia sú povinní, v prípade, že dôjde k zmene okolností ovplyvňujúcich výšku úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Najmä sú povinní oznámiť zmenu údajov potrebné k uzatvoreniu náj. zmluvy (príloha č. 3). Výška úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
11. Prenajímateľ vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného ako aj zálohových platieb za služby v prípade zmeny príslušných predpisov resp. v návaznosti na skutočnú spotrebu.
12. Nájomcovia sú povinní umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

13. Nájomcovia sú povinní ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.

### Čl. VII. Zánik nájmu

1. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Obč. z.
2. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami alebo písomnou výpoveďou uplynutím výpovednej lehoty.
3. Nájom bytu môže zaniknúť tiež uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
4. Smrťou nájomcu.

### Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa stáva platnou podpísaním oboma zmluvnými stranami.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Obč. z. a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ a nájomcovia obdržia po jednom exemplári.
5. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom zmluvy. Vyhlasujú, že jej obsahu porozumeli, že sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že sú spôsobilí na právne úkony. Vyhlasujú, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevhodných podmienok. Na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V .....Balogu nad Ipľom.....  
dňa ...29.04.2011.....



.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca

.....  
nájomca

í  
Prílohy k zmluve :

1. – evidenčný list
2. – zápisnica o prevzatí bytu
3. – údaje k uzatvoreniu nájomnej zmluvy