

Nájomná zmluva

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Obec Úbrež v zastúpení Ing. Martinom Hvižd'akom – starosta obce
Adresa: Úbrež 169, 072 42
IČO: 00325937
Č.ú.: SK03 5600 0000 0042 3319 1002
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomcovia:

1. Meno a priezvisko: **Nadežda Cibul'ová**

Nar.:

Adresa:

2. Meno a priezvisko: **Jaroslav Kima**

Nar.:

Adresa:

(ďalej len ako „nájomcovia“)

ako zmluvné strany uzatvorili v zmysle zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov túto nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“).

I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je 2-izbový byt s príslušenstvom (predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa a pivnica na prízemí v spoločných priestoroch) s rozlohou 49 m², v 6 – bytovej jednotke, situovaný na 2. poschodí, súpisné č.269, zapísaný na LV 544 v k.ú. Úbrež, vo vlastníctve Obce Úbrež ako prenajímateľa, ktorý prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu.

2. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie pozostávajúce najmä zo všetkej jeho vnútornej inštalácie, rozvodov a prípojok, kuchynskej linky s drezom a vodovodnou batériou, plynového sporáku, umývadla s vodovodnou batériou, vane, bojleru, toalety, gamatiek, vstupných dverí do každej izby a poštovej schránky.

II.

Nájomné

1. Nájomné sa stanovuje v priemere ročných nákladov a bude účtované v alikvotnej časti podľa veľkosti miestností. Toto nájomné bude nájomník platiť raz mesačne vždy do 10. dňa mesiaca nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa mesačné nájomné poukazuje.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi stanovené ročné nájomné vo výške 311,31 EUR v mesačných splátkach **25,94 EUR** (slovom: dvadsaťšesťeur60centov).

III.

Východiskové údaje

1. Zatriedenie bytu do kategórie je podľa Prílohy k opatreniam č. 01/R/2008 (Podmienky pre uplatnenie regulácie cien nájmu bytu), zahŕňajúcej veľkosť podlahovej plochy obytných a vedľajších miestností, vybavenie bytu základným prevádzkovým zariadením a vybavenie bytu ostatným zariadením.

IV.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu v trvaní 12 mesiacov v období od 01.02.2023 do 31.01.2024.

V.

Zmeny a investície

1. Akékoľvek stavebné zmeny a investície v prenajatých priestoroch môže nájomník uskutočniť len na základe písomného povolenia prenajímateľa. Prípadné zmeny po ukončení nájomného pomeru je nájomca povinný riešiť, uviesť do pôvodného stavu a na svoje náklady.

VI.

Cena nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť obvyklé nájomné za byt vo výške určenej prenajímateľom t.j. obcou Úbrež vo výške **311,31 Eur** ročne.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi stanovené ročné nájomné v mesačných splátkach **25,94 Eur**, splatných vždy do 10-teho dňa mesiaca nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa mesačne nájomné poukazuje.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu a to náklady za služby uvedené v prílohe č.1 tejto zmluvy. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený vyberať od nájomcu zálohovo **0,66 Eur** mesačne na úhradu týchto nákladov. Zálohová platba je splatná každý mesiac spolu s mesačnou splátkou nájomného.

VII.

Všeobecné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeny nájomnej zmluvy ustanovuje osobitný právny predpis, ktorý plne rešpektujú.

2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch z toho dva pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.

4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v riadnom prevzatom stave, tento nijako nepoškodzovať a súčasne zodpovedá za škodu, ktorá vznikne porušením týchto ustanovení. Nájomník hradí drobné náklady spojené s užívaním bytu.

5. Táto zmluva je záväzná aj pre právnych zástupcov zmluvných strán. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sú pre zmluvné strany záväzné, nakoľko boli urobené písomne po vzájomnej dohode.

V Úbreži, 31.01.2023

Prenajímateľ:

Nájomcovia:

Ing. Martin Hviždák

Nadežda Cibulová

Jaroslav Kima

Príloha č.1 k nájomnej zmluve

Výpočet úhrady nájomného v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov

Základné údaje

Nájomný dom: 6 Bytová jednotka č. bytu, poschodie 2

Prenajímateľ: Obec Úbrež

Nájomcovia: Nadežda Cibul'ová, a Jozef Kima,

Kategória bytu: III.

Výmera plôch: obytná plocha 31 m²
vedľajšie plochy 18 m²

Minimálna cena nájmu bytu za mesiac obytnej plochy 0,37 €/m²

Maximálna cena nájmu bytu za mesiac obytnej plochy 0,60 €/ m²

Dohodnutá cena nájmu bytu za mesiac obytnej plochy **0,49 €/ m²**

Obytná plocha: 31 m² x 0,49 € = 15,19 € za mesiac, **t.j. 182,28 €/ rok**

Minimálna cena nájmu bytu za mesiac vedľajších plôch 0,15 €/m²

Maximálna cena nájmu bytu za mesiac vedľajších plôch 0,22 €/m²

Dohodnutá cena nájmu bytu za mesiac vedľajších plôch **0,19 €/m²**

Vedľajšie plochy 18 m² x 0,19 € = 3,42 € za mesiac **t.j. 41,04 Eur/rok.**

Ročná prirážka ceny nájmu za základné prevádzkové zariadenia bytu /§1 ods.2,3/

- špajza	áno
- pivnica	áno
- hygienické zariadenie	áno
- rozvod plynu	nie
- rozvod el. energie	áno
- rozvod vody	áno
- kanalizácia	áno

Maximálna cena 127,47 Eur

S prihliadnutím na vyššie uvedené vybavenie základným prevádzkovým zariadením ako aj §1 ods.4 Opatrenia MF SR bolo dohodnuté **zvýšenie nájmu o 91,02 €**

Mesačné zvýšenie ceny nájmu za ostatné vybavenie bytu /§1 ods.5,6,7,8,9/

- sporák	áno	1 €
- kuchynská linka	áno	1 €
- vstavaná skriňa	nie	
- elektrický, plynový bojler	áno	0,63 €
- prietokový ohrievač vody	nie	

Dohodnuté zvýšenie ceny o 2,63 € mesačne **t.j. 31,56 €/ rok.**

Zníženie ceny nájmu bytu podľa §1 ods.10

- suterénny byt	o 10%	nie
- byt na piatom a vyššom nadzemnom podlaží		

v domoch bez výťahu	o 5%	nie
- bez ústredného vykurovania	o 10%	áno

Dohodnuté zníženie ceny nájmu o **34,59 €/rok**.

Podľa ustanovenia §4 ods.2 Opatrenia MFSR dohodnutých cien nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu ako je osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, odvoz komunálneho odpadu, likvidácia splaškových vôd, dodávka tepla a teplej úžitkovej vody, dodávka pitnej a úžitkovej vody, dodávka plynu, dodávka elektrickej energie.

Výpočet úhrady nájomného – rekapitulácia

Ročná cena nájmu za:	
- obytnú plochu	182,28 €
- vedľajšie plochy	41,04 €
- prírážka	91,02 €
- zvýšenie ceny	31,56 €
- zníženie ceny	- 34,59 €
Dohodnutá cena úhrady nájomného za rok	311,31 €
Mesačná cena nájmu	25,94 €

Dohodnutá zálohová mesačná cena služieb spojených s užívaním bytu:	
- osvetlenie spoločných priestorov 3,32 Eur /os/mes. x 1	- €
- upratovanie spoločných priestorov	- €
- vodné 1,32 Eur /os/ mes. x 1	- €
- stočné 0,66 Eur /os/ mes. x 1	0,66 €
- odvoz a likvidácia TKO	- €
Mesačná zálohová cena služieb spolu:	0,66 €

Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtujú k 31.12. príslušného roku.

Ing. Martin Hviždák

Nadežda Cibul'ová

Jaroslav Kima