

# Nájomná zmluva

## Zmluvné strany

### **Prenajímateľ:**

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

a

### **Nájomca:**

**Meno a priezvisko:** Silvia Oračková, rod. Demeterová  
**Adresa:**  
**Dátum nar.:**  
(ďalej len ako „nájomca“)

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 3-izbový byt č. 6 s príslušenstvom s rozlohou 51,68 m<sup>2</sup>, v Budove zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, s.č. 162, k. ú. Úbrež, obec Úbrež, okres Sobrance, kraj Košický, situovaný na prízemí, zapísaný na LV č.1057 v k.ú. Úbrež, vo výlučnom 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.

## **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 388,65 EUR v mesačných splátkach **32,39 EUR** (slovom: tridsaťdvaeur39cent).

## **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 na dobu neurčitú od 01.11.2021.

**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 **388,65 Eur** ročne.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi stanovené ročné nájomné v mesačných splátkach **32,39 Eur**, splatných vždy do 10-teho dňa mesiaca nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa mesačne nájomné poukazuje.

3. Náklady spojené s užívaním bytu si hradí nájomca sám vo vlastnej réžii.

**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 dvoch rovnopisoch z toho jeden pre prenajímateľa a jeden 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, 31.10.2021

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

.....

.....

**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:** Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

**Prenajímateľ:** Obec Úbrež

**Nájomca:** Silvia Oračková

**Kategória bytu:** III.

**Výmera plôch:** celková podlahová plocha **51,68 m<sup>2</sup>**

obytná plocha 43,88 m<sup>2</sup>

vedľajšia plocha 7,8 m<sup>2</sup>

Minimálna cena nájmu bytu za mesiac obytnej plochy 0,37 €/m<sup>2</sup>

Maximálna cena nájmu bytu za mesiac obytnej plochy 0,60 €/ m<sup>2</sup>

**Dohodnutá cena nájmu bytu za mesiac obytnej plochy 0,60 €/ m<sup>2</sup>**

Obytná plocha: 43,88 m<sup>2</sup> x 0,60 € = 26,33 € za mesiac, **t.j. 315,94 €/ rok**

Minimálna cena nájmu bytu za mesiac vedľajších plôch 0,15 €/m<sup>2</sup>

Maximálna cena nájmu bytu za mesiac vedľajších plôch 0,22 €/m<sup>2</sup>

**Dohodnutá cena nájmu bytu za mesiac vedľajších plôch 0,22 €/m<sup>2</sup>**

Vedľajšie plochy 7,8 m<sup>2</sup> x 0,22 € = 1,72 € za mesiac **t.j. 20,60 €/ rok**

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

- |                         |     |
|-------------------------|-----|
| - špajza                | áno |
| - pivnica               | nie |
| - hygienické zariadenie | áno |
| - rozvod plynu          | nie |
| - rozvod el. energie    | áno |
| - rozvod vody           | áno |
| - kanalizácia (septik)  | 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 91,05 €.**

**Zníženie ceny nájmu bytu podľa §1 ods.4:**

**3,32 €** - ak nie je súčasťou bytu pivnica

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

- |  |                 |
|--|-----------------|
| - sporák   | nie             |
| - kuchynská linka  | nie             |
| - vstavaná skriňa  | nie             |
| - elektrický, plynový bojler                                   | nie             |
| - prietokový ohrievač vody                                     | nie             |
| - zdroj tepla užívaný jednotlivým nájomcom bytu na vykurovanie | áno 0,63 €/mes. |
| - meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu a vodu    | nie             |

Dohodnuté zvýšenie ceny o 0,63 € mesačne **t.j. 7,56 €/ rok.**

**Zníženie ceny nájmu bytu podľa §1 ods.10**

|   |              |            |
|---|--------------|------------|
| - suterénny byt   | o 10%        | nie        |
| - byt na piatom a vyššom nadzemnom podlaží<br>v domoch bez výťahu | o 5%         | nie        |
| - bez ústredného vykurovania                                      | <b>o 10%</b> | <b>áno</b> |

Dohodnuté zníženie ceny nájmu o 10%.

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                           | 315,94        |
| - vedľajšie plochy                        | 20,60         |
| - prírážka /§1 ods.2,3/                   | 91,05         |
| - zníženie ceny nájmu bytu podľa §1 ods.4 | - 3,32        |
| - zvýšenie ceny /§1 ods.5,6,7,8,9/        | 7,56          |
|   | -----         |
|   | 431,83        |
| - zníženie ceny /§1 ods.10/               | - 10 %        |
| Dohodnutá cena úhrady nájomného za rok    | <b>388,65</b> |
| Mesačná cena nájmu                        | <b>32,39</b>  |

Služby spojené s užívaním bytu si nájomcovia hradia sami.

.....  
**za prenajímateľa**

.....  
**za nájomcu**