

Nájomná zmluva č. N01/2025

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Obec Úbrež v zastúpení Ing. Martinom Hvižd'akom – starosta obce
Adesa: Úbrež 169, 072 42
IČO: 00325937
Č.ú.:
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomcovia:

1. Meno a priezvisko: **Nadežda Cibuľová**

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 1. poschodí, súpisné č.269, číslo bytu 3, zapísaný na LV 1056 v k.ú. Úbrež, vo vlastníctve Obce Úbrež ako prenajímateľa, ktorý prenajímateľ dáva nájomcom 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.

Východiskové údaje

1. Zatriedenie bytu do kategórie je podľa Prílohy č.1 Zmluvy podľa Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2011 (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.

III.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu v trvaní 12 mesiacov v období od **01.02.2025 do 31.01.2026**.

IV. Zmeny a investície

1. Akékoľvek stavebné zmeny a investície v prenajatých priestoroch môžu nájomcovia uskutočniť len na základe písomného povolenia prenajímateľa. Prípadné zmeny po ukončení nájomného pomeru sú nájomcovia povinní riešiť, uviesť do pôvodného stavu a na svoje náklady.

V. Cena nájmu

1. Nájomcovia sa zaväzujú platiť obvyklé nájomné za byt vo výške určenej prenajímateľom t.j. obcou Úbrež vo výške **584,09 Eur** ročne.

2. Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi stanovené ročné nájomné v mesačných splátkach **48,67 Eur**, splatných vždy do 10-teho dňa mesiaca nasledujúceho mesiaca, za ktorý sa mesačne nájomné poukazuje.

VI. 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 troch rovnopisoch z toho jeden pre každého účastníka Zmluvy.

4. Nájomcovia sa zaväzujú udržiavať predmet nájmu v riadnom prevzatom stave, tento nijako nepoškodzovať a súčasne zodpovedá za škodu, ktorá vznikne porušením týchto ustanovení. Nájomcovia hradia 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, 08.01.2025

Prenajímateľ:

Nájomcovia:

.....
Ing. Martin Hvižďák

.....
Nadežda Cibul'ová

.....
Jaroslav Kima

Príloha č.1 k nájomnej zmluve

Výpočet úhrady nájomného v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č.01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia č.02/R/2008

Základné údaje

Nájomný byt: 6 -bytová jednotka, poschodie č. 1, byt č. 3
Prenajímateľ: Obec Úbrež
Nájomca: Nadežda Cibul'ová, nar. a Jozef Kima, nar.
Kategória bytu: II.
Výmera plôch: obytná plocha 31 m²
vedľajšie plochy 18 m²

Maximálna cena nájmu bytu za mesiac obytnej plochy 0,750183 €/ m².
Dohodnutá cena nájmu bytu za mesiac obytnej plochy **0,75 €/ m²**.
Obytná plocha: 31 m² x 0,75 € = 23,25 € za mesiac, **t.j. 279,00 €/ rok**

Maximálna cena nájmu bytu za mesiac vedľajších plôch 0,448118 €/m².
Dohodnutá cena nájmu bytu za mesiac vedľajších plôch **0,44 €/m²**
Vedľajšie plochy 18 m² x 0,44 € = 7,92 € za mesiac **t.j. 95,04 Eur/rok.**

Zvýšenie ceny nájmu za základné prevádzkové zariadenia bytu:

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

Maximálna cena 178,583284 Eur.

S prihliadnutím na vyššie uvedené vybavenie základným prevádzkovým zariadením ako aj §1 ods.4 Opatrenia MF SR bolo dohodnuté **zvýšenie nájmu o 178,58 €**.

Mesačné zvýšenie ceny nájmu za ostatné vybavenie bytu /§1 ods. 9/

- sporák	áno	0,995818 €
- kuchynská linka	áno	0,995818 €
- vstavaná skriňa	nie	
- elektrický, plynový bojler	áno	0,630684 €
- prietokový ohrievač vody	nie	

Dohodnuté zvýšenie ceny o 2,62232 € mesačne **t.j. 31,47 €/ rok.**

Zníženie ceny nájmu bytu podľa §1 ods.4:

- v byte nie je zavedený plyn alebo el.energia na varenie:	nie
- ak byt je vybavený len sprchovým alebo kúpeľňovým kútom, ktorý netvorí samostatnú miestnosť:	nie

- ak je záchod umiestnený v kúpeľni: nie
- ak je kúpeľňa vybavená zariadením na ohrievanie vody len na pevné palivo: nie
- ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou: nie
- ak nie je súčasťou bytu pivnica: nie
- ak je v byte I. a II. kategórie základné príslušenstvo mimo bytu: nie
- ak má byt I. kategórie len čiastočné základné príslušenstvo: nie
- ak byt tvorí jediná miestnosť: nie

Dohodnuté zníženie ceny **0 €/rok.**

Podľa Opatrenia MFSR do 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	279,00 €
- vedľajšie plochy	95,04 €
- zvýšenie ceny §1 ods.4	178,58 €
- zvýšenie ceny §1 ods.9	31,47 €
- zníženie ceny	- 0,00 €
Dohodnutá cena úhrady nájomného za rok	584,09 €
Mesačná cena nájmu	48,67 €

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	- €
- odvoz a likvidácia TKO	- €
Mesačná zálohová cena služieb spolu:	0,00 €

.....
Ing. Martin Hvižďák

.....
Nadežda Cibul'ová

.....
Jaroslav Kima