

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Prenajímateľ: **Obec Andovce**
zastúpená: **Petrom Pussom, starostom obce**
IČO: 00308749
bankové spojenie: **ČSOB OTP BANKA SLOVENSKO**
IBAN: SK36 5200 0000 0000 0698 2244

a
Nájomca: **Zoltán Kutruc**

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu:

miesto: **Nájomné byty obce – 27 b.j.**

číslo domu: **517**

byt číslo: **A/9**

nachádzajúci sa : **na 2. poschodí**

Predmetom tejto zmluvy je byt v bytovom dome vo vlastníctve obce Andovce k.ú. Andovce, na pozemku parc.č. 6 , súpisné číslo 517 postavený s podporou štátu, byt I. kategórie o výmere 72 m² a pozostáva z nasledovných miestností: obývacia izba, spáľňa, detská izba, kuchyňa, kúpeľňa, WC a chodba.

S nájmom je spojený nájom:

- spoločných zariadení: elektroinštalácia, vodovodná inštalácia
- samostatného kúrenie a ohrievania vody s plynovým kotlom. Prevádzku a manipuláciu s kotlom vysvetlil plynový technik pri spúšťaní zariadenia.
- spoločných častí: základy, obvodové múry, strecha, deliace priečky, chodby a schodišťa a odkladacie miestnosti, poštové schránky.

II.

Podpísaný starosta za prenájomateľa vyhlasuje, že vyššie uvedený byt vrátane samostatných a spoločných zariadení a spoločných častí, pozemkov, Obec Andovce prenajíma hore uvedenému nájomcovi.

Podpísaný nájomca vyhlasuje, že byt, pozemok a príslušenstvo k bytu uvedené v čl. I. tejto zmluvy si prenajíma.

III.

Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plné a nerušené užívanie bytu,
- poskytovať služby umožňujúce riadne užívanie bytu,
- zabezpečiť dodávku studenej vody, odvedenie odpadovej vody a odvoz komunálneho odpadu.

IV.

Nájomca sa zaväzuje:

- užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, riadne platiť prenájomateľovi nájomné a úhrady za plnenie poskytovaných služieb s užívaním bytu
- podieľať sa v dome na vytváraní prostredia zabezpečujúceho ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- dodržiavať domový poriadok vydaný Obcou Andovce, ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva,
- na svoje náklady zabezpečovať drobné opravy a údržbu bytu
- podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení bytového domu, podieľať sa na vytváraní obytného prostredia a udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu

- za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov zodpovedajú nájomníci domu v rovnakom pomere medzi sebou navzájom s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže zavinenie treťou osobou.
- oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ku ktorým sa zaviazal prenajímateľ v tejto zmluve a umožňuje prenajímateľovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia,
- **nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa** a k takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonávať na vlastné náklady,
- neposkytnúť byt, ani jeho časť do ďalšieho nájmu, resp. podnájmu tretej osobe,
- nájomca preberá plnú zodpovednosť za požiaru ochranu v byte,
- nájomca ďalej súhlasí s tým, aby prenajímateľ uskutočňoval zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom vyúčtovanom období zistí, že doterajšia výška záloh nebude postačovať na obstarávanie služieb spojených s užívaním bytu,
- ďalej sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknuté a vyúčtované náklady, ktoré im vzniknú v prípade realizácie opráv v byte, o ktoré nájomcovia požiadali a pre ktorých vykonanie prenajímateľ nezabezpečil potrebnú súčinnosť,
- nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch a obhliadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok poruší, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

V.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov. Za drobné opravy sa rozumejú opravy do výšky 67,- €.

Pri väčších opravách je spoluúčasť nájomcu vo výške 67,- €.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nariadenie vlády číslo 87/95 Z.z. a je pre účastníkov záväzná. /príloha/

VI.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu o ktorých vykonanie sa nájomcovia nepostarali včas.

VII.

Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi za užívanie bytu platiť nájomné spolu s úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu. Nájomné, vrátane záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne, najneskoršie 5. deň bežného mesiaca. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania najmenej však 0,82 EUR za každý i začatý mesiac omeškania .

Poplatok z omeškania je povinný zaplatiť pri najbližšom splatnom mesačnom nájomnom.

VIII.

Výška úhrady za nájom a zálohy na plnenia poskytované s užívaním predmetného bytu je mesačne : 119,49 EUR. Výpočet nájomného sa vzťahuje na 12 kalendárnych mesiacov.

Z tejto sumy sa odpočítava mesačne 4,97 EUR od uzavretia prvej nájomnej zmluvy po dobu trvania finančných prostriedkov zaplatených pri prebraní bytu dňa 01.10.2018 vo výške 769,52 €.

To znamená, že počas trvania zábezpeky prenajímateľ na účet obce zaplatí mesačne

114,52 EUR.

Výška preddavkov na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu prenajímateľ určí podľa platných predpisov v evidenčnom liste pre výpočet mesačnej úhrady za byt.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi aj náklady za spotrebovanú vodu objektívneho merania nad rámec údajov vykazovaných odpočtom bytového merania a to v rozsahu podielu nákladov pripadajúcich na základe ročného vyúčtovania na ním užívaný byt.

Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ preplatok z vyúčtovania záloh na nájom a za úhradu služieb za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcom z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie vypočítaných z dlhu na predpise záloh aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená. V prípade preplatku na úhradách za uvedené služby zisteného pri vyúčtovaní za užívanie bytu v súlade s výsledkami objektívneho merania prenajímateľ nájomcom tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní odo dňa vyúčtovania.

Pri prvom nájme bytu nájomca zaplatil sumu 769,52 EUR ako zábezpeku platenia nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty. Zo zaplatenej zábezpeky okrem 4.97 EUR/ mesiac sa bude platiť dlžné nájomné, poplatok z omeškania, ako aj náklady za opravu zničenia a poškodenie bytu a zariadenia. Zostatok zábezpeky sa vyúčtuje pri skončení nájmu. Zábezpeka bola zaplatená dňa 01.10.2018 a účastníci ju preberajú.

IX.

Forma úhrady predpísaných mesačných platieb za užívanie bytu:

- prevodom z účtu platcu – nájomcu na účet prenajímateľa.

Názov banky: ČSOB OTP BANKA SLOVENSKO

Číslo účtu IBAN: SK36 5200 0000 0000 0698 2244

X.

Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu a zároveň súhlasia s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od 1. dňa nasledujúceho mesiaca.

Rovnako sa bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrady nájomného a služieb s ním spojených na základe zmien právnych predpisov.

XI.

Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte, alebo dome závalu, ktorá podstatne, alebo na dlhšiu dobu zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu má nájomca vtedy, ak sa neposkytovali služby spojené s **užívaním** bytu, alebo sa poskytovali vadne a ak sa v dôsledku toho zhoršilo užívanie bytu.

Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za služby poskytované s užívaním bytu aj v prípadoch, ak ich prenajímateľ neposkytuje riadne a včas.

XII.

Výpočet nájomného, zaradenie bytu do kategórie, príslušné sadzby výšky nájomného a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu, sadzby za základné a ostatné a vybavenie bytu, zvýšenia nájomného resp. zníženie nájomného podľa kvality bytu a veľkosti podlahovej plochy obytných miestností upravujú osobitné právne predpisy.

XIII.

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú a to: od 01.11.2021 do 31.10.2024** v súlade s ustanovením článku 4 všeobecne záväzného nariadenia obce Andovce č. 3/2003 o podmienkach nájmu obecných bytov vybudovaných zo zdrojov Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie z Ministerstva a výstavby a regionálneho rozvoja SR po 1. februári 2001, s tým, že ak nájomca byt riadne užíva (najmä byt riadne užíva a platí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, dodržiava domový poriadok) sa môže nájomná zmluva predĺžiť.

XIV.

Táto nájomná zmluva môže zaniknúť písomnou dohodou jej účastníkov, podľa ustanovení občianskeho zákonníka.

XV.

Výpoveďou môže ukončiť nájom ktorýkoľvek z účastníkov s trojmesačnou výpovednou lehotou tak, aby lehota uplynula v posledný deň kalendárneho mesiaca. Táto lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi. Ak výpovedná lehota nie je vo výpovedi uvedená, skončí sa nájom bytu posledným dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla k druhému účastníkovi. Výpoveď musí mať písomnú podobu.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, okrem prípadov v zákone uvedených aj z dôvodu:

- ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho spoločnej domácnosti (alebo ten, kto so súhlasom nájomcu sa nachádza v byte) hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, alebo ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome,
- ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 (tri) mesiace alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu a bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- Prenajímateľ má právo za prítomnosti nájomcov prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto zmluvy. Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva, samostatných a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď nájmu.

XVI.

Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. V dôsledku zániku nájomného vzťahu predmetnému bytu sa nájomcovia zaväzujú v deň končenia nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave spôsobilom pre ďalšie užívanie, resp. v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ktorý zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o prevzatí a odovzdaní bytu.

XVII.

Nájomca nemôže požiadať o prevod vlastníctva bytu po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

XVIII.

Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu vyhotovený pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy a Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt.

XIX.

Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom podpísania oboma účastníkmi zmluvy a účinnosť nadobúda dňom odovzdania a prevzatia bytu.

XX.

Podpísaní účastníci vyhlasujeme, že podpísaním tejto zmluvy výslovne udeľujeme súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov v zmysle ust. § 4 ods. 1 písm. i/, v spojení s ust. § 7 ods. 1 ods. 4 písm. b/ zák. č. 428/02 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Zmluva bola uzatvorená v Andovciach, dňa 29.10.2021

Peter Puss
starosta obce

Nájomca (nájomcovia):

Príloha: Evidenčný list bytu

Nariadenie vlády – drobné opravy v byte

Protokol o prebraní bytu bol vyhotovený pri prvom odovzdávaní bytu a je aj naďalej platný