

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: **Branislav Ruman** **Henrieta Rumanová**

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu:

miesto: Nájomné byty obce – 27 b. j.

číslo domu: 517

byt číslo: B/8

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 53 m² a pozostáva z nasledovných miestností: obývacia izba, spálňa, kuchyňa, kúpeľňa, WC a chodba.

S nájmom je spojený nájom:

- spoločných zariadení: elektroinštalácia, vodovodná inštalácia
- samostatného kúrenia 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 prenajímateľa 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 prenajímateľovi 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** 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 požiarnu 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 25,-Sk/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 : 83,98 EUR. Výpočet nájomného sa vzťahuje na 12 kalendárnych mesiacov.

Z tejto sumy sa odpočítava mesačne 3,98 EUR od uzavretia prvej nájomnej zmluvy po dobu trvania finančných prostriedkov zaplatených pri prebraní bytu dňa 29.05.2003 vo výške 1327,75 EUR.

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

80,00 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 1327,75 EUR ako zábezpeku platenia nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty. Zo zaplatenej zábezpeky okrem 3,98 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 29.05.2003 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 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