

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Prenajímateľ: **Obec Andovce**
zastúpená: **Petrom Pussom, starostom obce**
sídlo: **Hlavná 157/2, 941 23 Andovce**
IČO: **00308749**
bankové spojenie: **ČSOB a. s.**
IBAN: SK62 7500 0000 0040 2985 5588

a

Nájomca: **Marian Madarász**

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu:

miesto: **2x9 bj. nájomné bytové domy**

číslo domu:

byt číslo:

I.

Predmetom tejto zmluvy je byt v bytovom dome vo vlastníctve obce Andovce k.ú. Andovce, na pozemku parc.č. 974/309, súpisné číslo 61, byt č. 1; postavený s podporou štátu, byt I. kategórie o výmere 59,79 m² a pozostáva z nasledovných miestností: obývacia izba spojená s kuchyňou, WC s umiestneným plynovým kotlom, spálňa, šatník, kúpeľňa s WC a chodba.

S nájmom je spojený aj nájom:

- spoločných zariadení: elektroinštalácia, vodovodná inštalácia, plynová inštalácia
- samostatného kúrenia a ohrievania vody s plynovým kotlom. Prevádzku a manipuláciu s kotlom je povinný si naštudovať prípadne si dať vysvetliť od technika.

-spoločných častí: základy, obvodové múry, strecha, deliace priečky, poštové schránky.

Predmetom nájmu je aj príslušný pozemok určený na oddychový dvor vo výmere 40 m².

II.

Podpísaný starosta za prenajímateľa vyhlasuje, že vyššie uvedený byt vrátane samostatných a spoločných zariadení a spoločných častí, pozemkov, Obec Andovce prenajíma 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 do sumy 67,- euro,
- 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.
- nájomca zabezpečí dodržiavanie podmienok požiarnej prevencie a bezpečnostných zásad v zmysle platnej legislatívy na svoje náklady,

- 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 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 nájomcovia zaväzujú 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.

Nájomca sa zaväzuje, že neprevrta steny bytu, stropu, okná a strechu na umiestnenie zariadenia na príjem telefónneho, internetového a televízneho signálu.

Zmluvné strany sa dohodli, že predmet tejto zmluvy bude zo strany nájomcu užívaný 2 osobami vrátane nájomcu. Akákoľvek zmena počtu osôb v zmysle predchádzajúcej vety je podmienená oznamovacou povinnosťou nájomcu voči prenajímateľovi, pričom nárast počtu osôb oprávnených užívať predmet tejto zmluvy je podmienený súhlasom prenajímateľa a nájomca sa zaväzuje vopred požiadať prenajímateľa o takýto súhlas.

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,- euro, a spoluúčasť na väčších opravách je v sume 67,- euro.

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

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 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.

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

VIII.

Mesačná výška úhrady za nájom predmetného bytu je 150,00 EUR. Výška preddavkov na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu prenajímateľ určí podľa platných predpisov v evidenčnom liste ktorý, je prílohou tejto zmluvy.

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 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 uzatvorení nájmu nájomca zaplatil sumu 900,- EUR ako zábezpeku platenia nájomného za byt, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty. Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné poplatok z omeškania ako aj náklady za opravu, zničenia a poškodenie bytu a zariadenia ako aj za omeškané platby za služby.

Nájomca taktiež zaplatil zábezpeku v sume 100,- EUR ako zábezpeku platenia nájomného za poskytnutý pozemok.

Zostatok oboch zábezpek sa vyúčtuje po skončení nájmu.

IX.

Forma úhrady predpísaných mesačných platieb za užívanie bytu:

- prevodom z účtu platcu – nájomcu na účet prenajímateľa.

Názov banky: ČSOB a. s.

IBAN: SK62 7500 0000 0040 2985 5588

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 služby 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 01.04.2023 do 31.03.2024**

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 opätovne uzatvoriť nájomná zmluva.

XIV.

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

XV.

Skončenie nájmu pred uplynutím dohodnutej doby je možné, okrem zákonných spôsobov:

zo strany nájomcu len:

1/ výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou

zo strany prenajímateľa:

1/ výpoveďou z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka,

2/ výpoveďou s mesačnou výpovednou lehotou, z dôvodu ak nájomca a/alebo ktorákolvek z osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu poruší svoje povinnosti mu/im vyplývajúce z tejto zmluvy a/alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov a/alebo domový poriadok,

3/odstúpením od zmluvy z dôvodu hrubého porušenia povinností nájomcu/kyne jemu vyplývajúcej z tejto zmluvy s tým, že účinky odstúpenia nastávajú okamihom doručenia prejavu vôle obsahujúceho odstúpenie prenajímateľky od tejto zmluvy nájomcu/kyni. Za hrubé porušenie sa považuje, 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.

Osobitné dojednania:

Nájomca zaplatil poplatok za pripojenie plynovej prípojky sumu 157,66 € a za pripojenie na elektrickú distribučnú sieť sumu 167,76 €. Ak pri zániku nájmu plynomer a elektromer bude tvoriť príslušenstvo bytu, obec prípadne nový nájomca uvedené sumy zaplatí nájomcovi, ktorý tento byt dosiaľ užíval.

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 nájmu/ 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.

Nájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v tejto zmluve na účel evidencie nájomníkov.

Zmluva bola uzatvorená v Andovciach, dňa 29.03.2023

Peter Puss
starosta obce

Nájomca (nájomcovia):