

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

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: **Ernest Balko**

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu:
miesto: Nadstavba materskej školy Andovce
číslo domu: 163
byt číslo: 8
nachádzajúci sa : na 2. poschodí

I. predmet nájmu

Predmetom tejto zmluvy je byt č.8 bytového domu súpisné č. 163 na ulici Školská, ktorý je postavený na parc. reg. „C“ KN č. 335/22, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2131 m² a parc. reg. „C“ KN č. 335/29, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 490 m². Uvedené nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, pre obec Andovce, k. ú. Andovce. Byt je I. kategórie o výmere 37 m², pozostáva z nasledovných miestností: obývacia izba spojená s kuchyňou, kúpeľňa s WC a chodba.

-s nájmom je spojený aj nájom:

spoločných zariadení: elektroinštalácia, vodovodná 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, chodby a schodišťa a odkladacie miestnosti, poštové schránky.

(ďalej ako „predmet nájmu“)

-Prenajímateľ ako vlastník predmetu nájmu touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, a nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy ako aj ustanovenia všeobecne záväzného nariadenia obce Andovce č. 1/2022 o podmienkach nájmu a prideľovania obecných nájomných bytov (ďalej ako „VZN č. 1/2022“).

II. práva a povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plné a nerušené užívanie bytu,
- poskytovať služby umožňujúce riadne užívanie bytu,
- zabezpečiť dodávku teplej úžitkovej vody a studenej úžitkovej vody, odvedenie odpadovej vody a odvoz komunálneho odpadu.
- Prenajímateľ je povinný vykonať úpravy na predmete nájmu, v prípade, ak mu takúto povinnosť uloží príslušný orgán štátnej správy.
- Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomcova nepostaral včas.

III. práva a povinnosti nájomcu

Nájomca sa zaväzuje:

- užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu v súlade s Nájomnou zmluvou a VZN č. 1/2022, riadne platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenie poskytovaných služieb s užívaním bytu
- podieľať sa v bytovom 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. 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 rozumie 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 záväzne 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 dodržanie 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 umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti, za škodu zodpovedá nájomca.
- -Stavebné úpravy a iné zmeny na predmete nájmu môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Náklady spojené s týmito stavebnými úpravami znáša nájomca.
- 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 vodomeroz 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 porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.
- Nájomca sa zaväzuje, že neprevíta 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 jednou osobou a to nájomcom. Akákoľvek zmena počtu osôb v zmysle predchádzajúcej vety je podmienená oznamovacej povinnosti 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.

- Nájomca je povinný umožniť vykonanie takých opráv na predmete nájmu, ktoré prenajímateľovi prikázal príslušný orgán štátnej správy. Ak nájomca neumožní výkon týchto opráv, zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku neumožnenia výkonu opráv.
- 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.
- 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.

IV. Nájomné a poplatky

- Mesačná výška úhrady za nájom predmetného bytu je **70,00 EUR**.
- Vo výške nájomného nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO, vodné, stočné a za elektrickú energiu, za poskytovanie internetového a televízneho pripojenia ako ani poplatky za elektrickú energiu v spoločných priestoroch.
- 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 nájomnej zmluvy nájomca uhradí prenajímateľovi finančnú zábezpeku v sume **840,- EUR**. - Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné, poplatok z omeškania ako aj náklady na opravu, predmetu nájmu a zariadenia ako aj za omeškané platby za služby.
- Nájomca taktiež zaplatil zábezpeku v sume **160,- EUR** ako zálohu za poskytnuté služby.
- Zostatok oboch zábezpek sa vyúčtuje po skončení nájmu.

- 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.
- Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa, č. účtu: **IBAN: SK 62 7500 0000 0040 985 5588**, ktorý je vedený v Československej obchodnej banke, a.s..

V. Doba nájmu a končenie nájmu

- Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú** a to: **od 01.11.2023 do 31.10.2024**
- Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy v prípade ak nájomca byt riadne užíva (najmä byt riadne užíva v súlade s nájomnou zmluvou ako aj s VZN č. 1/2022 a platí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, dodržiava domový poriadok)
- Nájom bytu zanikne uplynutím dojednanej doby.
- Táto nájomná zmluva môže zaniknúť písomnou dohodou jej účastníkov, podľa ustanovení občianskeho zákonníka.
- 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 ktorákoľvek z osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu poruší svoje povinnosti 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 jemu vyplývajúcej z tejto zmluvy -
- účinky odstúpenia nastávajú okamihom doručenia prejavu vôle obsahujúceho odstúpenie od tejto zmluvy
- - 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.

- 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.

VI. Záverečné ustanovenia

- Nájomca nemôže požiadať o prevod vlastníctva bytu po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
- 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.
- Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia podľa osobitných predpisov.
- 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.
- 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.
- Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného písomného a očíslovaného dodatku k zmluve.
- Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom dva rovnopisy sú určené pre prenajímateľa dva pre nájomcu.
- Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si túto nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzavreli ju dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Zmluva bola uzatvorená v Andovciach, dňa 31.10.2023

Peter Puss
starosta obce

Nájomca (nájomcovia):