

NÁJOMNÁ ZMLUVA

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

Prenajímateľ: **Obec Andovce**

V zastúpení: Peter Puss, starosta obce

sídlo: Hlavná 157/2, 941 23 Andovce

IČO: 00308749

bankové spojenie: ČSOB a.s.

IBAN: SK62 7500 0000 0040 2985 5588

a

Nájomca: **Alexander Fica**

dát. nar.:

bytom:

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu:

miesto: Komplex malorozmerných bytov

číslo domu: 614

byt číslo: B/2

nachádzajúci sa v radovej výstavbe

I. Predmet nájmu

Predmetom tejto zmluvy je byt v bytovom dome vo vlastníctve obce Andovce k.ú. Andovce, evidovaný na LV č. 1 na pozemku parc.č. 2/5. , súpisné číslo 614, byt č. B2 postavený s podporou štátu, byt I. kategórie o výmere 37 m² a pozostáva z nasledovných miestností: obývacia izba spojená s kuchyňou, kúpeľňa s WC, chodba a terasa.

S nájmom je spojený aj nájom:

- spoločných zariadení: elektroinštalácia, vodovodná inštalácia

- samostatné elektrické kúrenie s ohrievačom. Prevádzku a manipuláciu je nájomca povinný si naštudovať prípadne si dať vysvetliť od technika.

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

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. 2/2024 o podmienkach nájmu a pridelovania obecných nájomných bytov (ďalej ako „VZN č. 2/2024“).

II. Práva a povinnosti prenajímateľa

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 teplej úžitkovej vody a studenej úžitkovej vody, odvedenie odpadovej vody a odvoz komunálneho odpadu.

III. Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca sa zaväzuje:

- užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu v súlade s Nájomnou zmluvou a VZN č. 2/2024, 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,
- 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 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.
- 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 porušia, 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.
- Prenajímateľ oboznamuje nájomcu, že má zakázané nájomný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe, nájomca túto skutočnosť berie na vedomie a zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu alebo jeho časť neprenechá do podnájmu tretej osobe.
- 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 **87,00 EUR**. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO, vodné, stočné a za elektrickú energiu, za poskytovanie internetového a televízneho pripojenia.
- Výška preddavkov na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu prenajímateľ určí podľa platných predpisov v evidenčnom liste. V evidenčnom liste je uvedený zoznam osôb žijúcich s nájomcom v jednej domácnosti a tvorí neoddeliteľnú prílohu č.1 k nájomnej zmluve.
- 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 30 dní odo dňa vyúčtovania.
- Po skončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku zníženú o peňažné prostriedky podľa predchádzajúcej vety tohto článku tejto zmluvy a to v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu prevodom na účet nájomcu.
- Nájomca uhradil prenajímateľovi finančnú zábezpeku v sume **522,- 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 **108,- EUR** ako zálohu za poskytnuté služby.
- Zostatok oboch zábezpek sa vyúčtuje po skončení nájmu. Zábezpeka bola zaplatená pri prvom uzatvorení nájmu dňa: 01.05.2021 vkladom do banky.
- 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 2985 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 01.05.2024 do 30.04.2025**
- 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. 2/2024 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.
- 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 29.04.2024.

Peter Puss, starosta obce

Nájomca (nájomcovia):

Príloha:
1 x evidenčný list

Evidenčný list platný od: 01.05.2024

pre nájomné byty obce na mesačné platby do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, platby za správcovskú a upratovaciu službu, spoločnú elektrickú energiu, poistenie domu a záloha vodného a stočného.

Nájomca bytu: Alexander Fica
Adresa: Hlavné námestie 614 B/2

Počet osôb v byte: 1
..... Alexander Fica.....

Účel platby /pre platby za službu- ide o zálohovú platbu, ktorá sa bude ročne vyúčtovať	Mesačná platba v eurách
Fond prevádzky, údržby a opráv domu	
Poplatok za výkon správcovskej a upratovacej činnosti	
Poplatok za vodné a stočné /záloha za mesiac je 5 €/osoba/	
Elektrická energia za spoločné priestory /záloha mesiac/byt/	
Poistenie domu	
Nájomné za zvláštne užívanie domu /pripevnenie rôznych antén a iných prijímačov/	
Za služby spolu:	
Nájom za byt	
Nájom za pozemok	
Mesačná platba spolu:	

Mesačnú platbu poukazujete v zmysle uzatvorenej zmluvy vždy **do 5.dňa** príslušného kalendárneho mesiaca na účet obce vedeného v ČSOB a. s.

IBAN: SK62 7500 0000 0040 2985 5588.

Variabilný symbol pri platbe uvádzajte súpisné číslo domu a číslo bytu: **6142**

V Andovciach, dňa 29.04.2024

.....
Majiteľ a správca bytu

.....
Podpis nájomníka