

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená v zmysle § 12 zákona č. 443/2010 Z.z.
o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Prenajímateľ: Obec Andovce

Hlavná 157/2

941 23 Andovce

zastúpená: Petrom Pussom, starostom obce

IČO: 00308749

bankové spojenie: ČSOB BANKA a.s. SLOVENSKO

IBAN: SK62 7500 0000 0040 2985 5588

a

Nájomca: Vladimír Ferus

Adrianna Ferusová

bytom Andovce,

bytom Andovce

Hlavné námestie 517/4

Hlavné námestie 517/4

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu:

miesto: Nájomné byty obce – 27 b.j.

číslo domu: 517

byt číslo: A/2

nachádzajúci sa : na prízemí

Článok I.

Predmet nájomnej zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je byt č. A/2 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. Byt pozostáva z nasledovných miestností: obývacia izba, spálňa, kuchyňa, kúpeľňa, WC a chodba.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi v byte nachádzajúce sa hnutel'né veci a zariadenia: kuchynská linka s drezom, kuchynský sporák, digestor, umývadlo, vaňa, WC misa, vodovodné batérie.
3. S nájmom bytu je spojený nájom:
 - spoločných zariadení: elektroinštalácia, vodovodná inštalácia
 - samostatného kúrenia a ohrievania vody plynovým kotlom. Prevádzku a manipuláciu s kotlom vysvetlil plynový technik pri spúšťaní zariadenia.
 - spoločných častí: základy, obvodové múry, strecha, deliace priečky, chodby a schodištia a odkladacie miestnosti, poštové schránky.

4. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že byt preberá v stave spôsobilom na užívanie spoločne s príslušenstvom a vybavením. Nájomca súčasne prehlasuje, že byt ani jeho príslušenstvo a vybavenie nemá v čase prebratia žiadne vady. Nájomca sa zaväzuje, že neumožní bez písomnej dohody s prenajímateľom žiadnym iným osobám užívať predmet nájmu.
5. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený v evidenčnom liste, ktorý je prílohou č. 1 nájomnej zmluvy.

Článok II.

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Podpísaný starosta za prenajímateľa vyhlasuje, že vyššie uvedený byt vrátane samostatných a spoločných zariadení a spoločných častí, pozemkov, Obec Andovce prenajíma hore uvedenému nájomcovi výlučne za účelom uspokojovania bytových potrieb nájomcu.
2. Podpísaný nájomca vyhlasuje, že byt, pozemok a príslušenstvo k bytu uvedené v čl. I. tejto zmluvy si prenajíma. 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 vybudovaných z úveru od Štátneho fondu rozvoja bývania a z dotácie od Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Článok III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to: od **01.11.2024** do **31.10.2027** v súlade s ustanovením článku 5 všeobecne záväzného nariadenia obce Andovce č. 2/2024 o podmienkach nájmu a pridelovania obecných nájomných bytov vybudovaných z úveru od Štátneho fondu rozvoja bývania a z dotácie od Ministerstva a výstavby a regionálneho rozvoja SR.
2. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. V prípade, ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy riadne splní všetky svoje zákonné a zmluvné povinnosti a splní podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu spoločne s podmienkami uzavretia nájomnej zmluvy.
3. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou zmluvných strán podľa ustanovení občianskeho zákonníka.
4. Výpoveďou môže ukončiť nájom bytu ktorýkoľvek zo zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou tak, aby lehota uplynula v posledný deň kalendárneho mesiaca. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom

bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Prenajíateľ môže nájomcovi určiť dlhšiu výpovednú lehotu. Výpoveď musí mať písomnú podobu.

5. Prenajíateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Nájomca je oprávnený vypovedať nájom bytu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu.
6. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. V dôsledku zániku nájomného vzťahu k predmetnému bytu sa nájomcovia zaväzujú v deň skončenia nájmu odovzdať byt prenajíateľovi 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.
7. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd budú tieto odstránené prenajíateľom – vlastníkom bytu na náklady nájomcu a to s vyčíslením a vyplatením z finančnej zábezpeky, ktorá bude o túto čiastku znížená v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.

Článok IV.

Výška nájomného, úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu a finančná zábezpeka

1. Nájomca sa zaväzuje prenajíateľovi za užívanie bytu platiť nájomné spolu s úhradou za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajíateľovi platiť **nájomné vo výške : 83,98 €/mesačne (slovom: osemdesiattri eur 98/100).**
3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že počas doby trvania nájmu bude nájomca okrem nájmu uhrádzať i príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Andovce č. 2/2024.
4. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Výšku zálohy na plnenia poskytované s užívaním bytu (poskytnuté služby) prenajíateľ určí podľa platných predpisov v evidenčnom liste pre výpočet mesačnej úhrady za byt (príloha č. 1).
5. Nájomné nezahŕňa náklady na odvoz komunálneho odpadu, vývoz odpadovej vody, náklady za spotrebu elektrickej energie, náklady za spotrebu plynu – vykurovanie, ktoré nájomca uhrádza dodávateľom týchto služieb, ako ani miestne poplatky.
6. Nájomné a zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu sú splatné vždy do 5. dňa bežného kalendárneho mesiaca. Nájomné sa považuje za zaplatené pripísaním príslušnej čiastky na bankový účet prenajíateľa, **číslo účtu IBAN: SK62 7500 0000 0040 2985 5588.**

7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného alebo zálohovej platby za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Nájomca na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrady za prípadné poškodenie bytu alebo bytového domu je povinný zaplatiť prenajímateľovi **finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného, t.j. v sume 503,88 €** (slovom: päťstoti eur 88/100), a to na bankový účet: SK62 7500 0000 0040 2985 5588. Zložená finančná zábezpeka sa vedie na osobitnom účte.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy zaplatená finančná zábezpeka vo výške 6 mesačného nájomného v sume **503,88 €** (slovom: päťstoti eur 88/100) nebude fyzicky poukázaná na bankový účet nájomcu, ale sa bude považovať za finančnú zábezpeku pri opakovane uzavretej nájomnej zmluve.
10. 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.
11. Rovnako sa bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrady nájomného a služieb s ním spojených na základe zmien právnych predpisov.
12. 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.
13. Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za služby poskytované s užívaním bytu aj v prípadoch, ak ich prenajímateľ neposkytuje riadne a včas.
14. 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.
15. Vyúčtovanie nájomného a mesačných záloh za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa skutočných nákladov nájomcu vykoná prenajímateľ raz ročne na základe odpočtu stavu vodomera, elektromeru.
16. Prípadný nedoplatok vzniknutý z vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je splatný v lehote do 15 kalendárnych dní odo dňa prevzatia vyúčtovania.

17. 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.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu,
- bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť nájomca prenajímateľovi nahlási (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby, ktoré výrazným spôsobom obmedzuje užívanie nájomného bytu),
- poskytovať služby umožňujúce riadne užívanie bytu,
- zabezpečiť dodávku studenej vody, odvedenie odpadovej vody a odvoz komunálneho odpadu.

2. Nájomca je povinný:

- užívať byt, zariadenie bytu, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne v súlade s ich určením a s bežným spôsobom ich užívania, nakladať s ním šetrne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením,
- uhrádzať riadne a včas prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ako aj riadne a včas uhrádzať prípadný nedoplatok, vykázaný prenajímateľom pri ročnom vyúčtovaní skutočných nákladov za poskytnuté služby,
- podieľať sa v dome na vytváraní prostredia zabezpečujúceho ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv,
- dodržiavať domový poriadok vydaný Obcou Andovce, ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva,
- užívať predmet nájmu na účel bývania,
- zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy súvisiace s užívaním bytu do sumy 67,00 €, pričom drobnými opravami a obvyklými udržiavacími nákladmi sa rozumejú náklady podľa § 5 a § 6 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (príloha č. 1). **Pri väčších opravách je spoluúčast' nájomcu vo výške 67,00 €.**
- podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení bytového domu,
- udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okolí a podieľať sa na vytváraní obytného prostredia a udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu,
- podieľať sa na škode spôsobenej pri užívaní spoločných priestorov v rovnakom pomere medzi sebou s výnimkou tých prípadov, v ktorých sa preukáže zavinenie treťou osobou,
- oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,

- nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady. 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,
- plniť a dodržiavať povinnosti ustanovené zákonom č. 314/2001 Z.z. o ochrane pre požiarmi, ako aj inými platnými právnymi predpismi o ochrane majetku a zdravia a je zodpovedný za prípadné škody, ktoré vzniknú jeho zavinením,
- umožniť prenajímateľovi pravidelné odčítavanie vodomerov 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. Inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- v prípade zániku nájmu vrátiť najneskôr v posledný deň nájmu uvoľnený a vypratáný predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Za vzniknuté škody na predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu nájomca, ktorý si je okrem toho vedomý skutočnosti, že v prípade neuvoľnenia a nevypratania predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného zabezpečí vypratanie predmetu nájmu prenajímateľ, a to náklady nájomcu.

3. 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,
- upozorniť nájomcu na odstránenie závad a poškodení, ktoré spôsobil nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak nájomca závary a poškodenia neodstráni, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závary a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

4. 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.

Článok VI.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt, Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu vyhotovený pri prvom uzatvorení nájmovej zmluvy.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitných predpisov.

3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy vyžadujú písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.
4. Nájomca berie na vedomie, že táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v zmysle § 5a zákona o slobode informácií a súhlasí s jej zverejnením podľa osobitných predpisov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom čo chceli je obsahom prejaviteľ. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že zmluvu prečítali, porozumeli, čo potvrdzujú svojim podpisom.
6. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a jedno vyhotovenie prenajímateľ.

V Andovciach, dňa 30.10.2024.

prenajímateľ:

nájomca:

.....
Peter Puss
starosta obce

.....
Vladimír Ferus, Adrianna Ferusová

- Príloha č.1: Evidenčný list bytu
č. 2: Nariadenie vlády – drobné opravy v byte
č. 3: Protokol o prebraní bytu bol vyhotovený pri prvom odovzdávaní bytu a je aj naďalej platný