

Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. **Občianskeho zákonníka**
ako aj v spojení s ust. zákona č. 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov
a s ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov

uzavretá medzi účastníkmi dňa: 29.09.2022

- 1/ **Obec Jasová**, 941 34 Jasová č. 303,
zastúpená starostom obce Ladislavom Polákom
IČO: 00308935

ako **p r e n a j í m a t e ľ k a**

a

- 2/ **Tatiana Daubnerová**,

ako **n á j o m n í č k a**

I.

Predmet nájmu a opis bytu a príslušenstva

Obec Jasová je vlastníčkou polyfunkčnej budovy – domu služieb, súp. číslo 304, postavenej na parc. č. 73/2, v ktorej sa na poschodí nachádza nájomný **byt č. 2** pre fyzické osoby, vedenej v katastri nehnuteľnosti pre kat. územie obce Jasová vo vlastníctve prenajímateľky podľa zápisu na LV č. 1460 v celosti.

Podpísaný starosta obce **prehlasuje**, že **byt číslo 2** nachádzajúci sa v polyfunkčnej budove – dome služieb, pozostávajúci z 3 izieb a príslušenstva, s podlahovou plochou bytu 17,07 m² a obytnou plochou 57,89 m² vrátane spoločných častí – schodisko a sklady a spoločných zariadení, a to spoločná televízna anténa, bleskozvod, vodovodná prípojka a kanalizačná prípojka k žumpe **prenajíma** Obec Jasová nájomníčke **Tatiane Daubnerovej**.

Domácnosť nájomníčky tvoria osoby: Tatiana Daubnerová, t.j. v počte 1 člen. Nájomníčka sa zaväzuje oznámiť zmenu osôb tvoriacich jej domácnosť prenajímateľke do 5 dní odo dňa zmeny.

II.

Podpísaná nájomníčka **prehlasujem**, že byt, spoločné časti a spoločné zariadenia uvedené v ust. čl. I. tejto zmluvy si od Obce Jasová **prenajímam**.

III.

Rozsah užívania

Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu 3 rokov** so začiatkom **od 01.10.2022 do 30.09.2025**.

Po uplynutí doby nájmu prenajímateľka nebude povinná poskytnúť nájomníčke náhradný byt, ubytovanie ani prístrešie.

Po uplynutí tejto doby má nájomníčka právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme a vo VZN Obce Jasová o podmienkach pridelovania bytov určených na nájom postavených s podporou štátu najviac na dobu troch rokov. O možnosti opakovaného nájmu bude prenajímateľka informovať nájomníčku minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude možné len v tom prípade, ak u nájomníčky nebudú dôvody na skončenie nájmu podľa v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

Takýmito dôvodmi na skončenie nájmu bude ak:

- nájomníčka alebo členovia jej domácnosti hrubo poškodia prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné časti, spoločné zariadenia,
- nájomníčka bude sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, bude ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy v polyfunkčnej budove – dome služieb,
- nájomníčka bude hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechá byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľky tretím osobám alebo tretej osobe,
- je potrebné z dôvodov obecného - verejného záujmu s bytom alebo s polyfunkčnou budovou – domom služieb naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt, alebo polyfunkčnú budovu – dom služieb nemožno užívať počas šiestich mesiacov.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1/ Nájomné za nájom **bytu** je dohodnuté mesačne vo výške: **140,00 EUR** a nájomníčka je povinná platiť ho v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten-ktorý bežný mesiac prevodom na účet Obce Jasová vo VÚB a.s. Nové Zámky č. účtu IBAN: SK82 0200 0000 0001 7562 0172, VS: 02, KS: 0558, špecifický symbol: 304 (súpisné číslo bytovky) tak, aby k 15-temu dňu úhrada bola vykonaná.

2/ Na zabezpečenie platenia nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, na zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty nájomníčka zaplatila **zábezpeku** vo výške **778,08 EUR**.

Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné v prípade meškania dlhšom ako 6 mesiacov, úhrady spojené s užívaním nájomného bytu, zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatok z omeškania ako aj zmluvná pokuta.

Zo zaplatenej zábezpeky prenajímateľka môže po skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomníčkou na prenajatom byte, spoločných častiach a zariadeniach určenú zástupcami prenajímateľky na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.

Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu.

V prípade, že príde k výpovedi z nájmu je možné posledných 6 mesiacov trvania nájmu platiť nájomné zo zloženej zábezpeky ako aj úhrady spojené s užívaním nájomného bytu, zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatok z omeškania a zmluvnú pokutu.

Zaplatená zábezpeka bude u prenajímateľky evidovaná na osobitnom účte.

Prenajímateľka výnimočne môže použiť zloženú zábezpeku na úhradu splátky úveru poskytnutého na výstavbu nadstavby bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, že použitá suma splátky bude splatená na osobitný účet do konca rozpočtového roku z príjmov obce.

Pri skončení nájmu a odovzdaní bytu prenajímateľke bude nájomníčke vrátená zábezpeka bankovým prevodom alebo poštovou poukážkou do 30 dní odo dňa odovzdania bytu prenajímateľke.

Pri opakovanom nájme na ten istý byt bude možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto ďalšej zmluvy.

3/ Nájomné uvedené v ods. 1/ tohto článku bude platiť 1 rok odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Po uplynutí 1 roka bude platiť dovtedy, kým nepríde k zmene podľa ods. 4/ tohto článku zmluvy.

4/ K zmene výšky nájomného počas doby nájmu príde na základe rozhodnutia prenajímateľky po predchádzajúcom prerokovaní s nájomníčkou vtedy, ak príde k nárastu výdavkov platených prenajímateľkou na prenajatú polyfunkčnú budovu – dom služieb.

5/ Pri omeškaní s platením nájomného alebo úhrad spojených s užívaním bytu platí nájomníčka poplatok z omeškania, ktorý sa vypočítava 2x ročne. Nájomníčka je povinná zaplatiť ho v lehote uvedenej vo vyúčtovaní poplatku.

V.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si bude zabezpečovať a hradiť nájomníčka z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nar. vl. čís. 87/1995 Z.z. a je pre účastníkov záväzný.

VI.

Úhradu za elektrinu a plyn nájomníčka platí z vlastných prostriedkov priamo dodávateľovi energií na základe stavu elektromeru, plynomeru zapojeného na meranie spotreby v bytovom dome.

Úhradu elektriny za spoločné priestory bude prenajímateľka nájomníčke fakturovať na základe faktúr od dodávateľov.

Úhradu za vodu spotrebovanú v byte platí nájomníčka tak, že prenajímateľka je v zmluvnom vzťahu s dodávateľom vody a platí za spotrebovanú vodu dodávateľovi.

Nájomníčka platí každý mesiac zálohovú platbu na predpokladanú dodávku vody **vo výške 9,00 €** (slovom: deväť eur) vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten-ktorý bežný mesiac prevodom na účet prenajímateľky vo VÚB a.s. Nové Zámky č. účtu IBAN: SK82 0200 0000 0001 7562 0172, VS: 02, KS: 0558, špecifický symbol: 304 (súpisné číslo polyfunkčnej budovy) tak, aby k 15-temu dňu úhrada bola vykonaná.

Prenajímateľka vykoná vyúčtovanie spotrebovanej vody na základe faktúr od dodávateľa po uplynutí kalendárneho roka do 31. januára.

Zistený nedoplatok uhradí nájomníčka najneskôr do 15 dní od prevzatia vyúčtovania o spotrebovanej vode prevodom na účet prenajímateľky vo VÚB a.s. Nové Zámky č. účtu IBAN: SK82 0200 0000 0001 7562 0172, VS: 02, KS: 0558, špecifický symbol: 304 (súpisné číslo polyfunkčnej budovy).

Zistený preplatok prenajímateľka vyplatí nájomníčke do 15 dní od predloženia vyúčtovania o spotrebovanej vode.

Stočné bude prenajímateľka fakturovať na základe množstva spotrebovanej vody vo výške 3,33 EUR za m³. Podkladom na zistenie množstva spotrebovanej vody je odpočet vykonaný odpočtom stavu podružného vodomeru potvrdený podpisom nájomníčky.

VII.

Ostatné ujednania

Prenajatý byt prenajímateľka odovzdá nájomníčke v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

VIII.

Nájomníčka je povinná užívať byt, spoločné časti a spoločné zariadenia starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.

IX.

Prenajímateľka je povinná byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nar. vl.č. 87/95 Z.z. je povinná

prenajímateľka vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby prenájomníčka závady neodstráni, má nájomníčka právo závady odstrániť sama a náklady spojené s týmito opravami a od prenájomníčky požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov, ak si ich uplatní v lehote do 6 mesiacov od vykonania opráv u prenájomníčky.

X.

Nájomníčka je povinná oznámiť bez zbytočného odkladu prenájomníčke potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenájomníčky, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv.

V prípade, že nájomníčka nedodrží tento postup, zodpovedá prenájomníčke za škodu, ktorú týmto spôsobila.

Ak nájomníčka nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinná na svoje náklady vykonať, prenájomníčka tieto opravy vykoná a od nájomníčky môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomníčka zodpovedá a je povinná odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobila sama, alebo osoby, ktoré s ňou žijú v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach polyfunkčnej budovy – domu služieb.

XI.

Nájomníčka môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach a zariadeniach polyfunkčnej budovy – domu služieb len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomníčky.

V prípade, že nájomníčka nedodrží tento postup bude musieť na vlastné náklady byť a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykoná, prenájomníčka uvedie byť do pôvodného stavu a má právo požadovať s týmto spojenú úhradu nákladov.

XII.

Prenajímateľka bude oprávnená vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomníčky. Tento súhlas nie je potrebný, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy je nájomníčka povinná umožniť vykonanie týchto opráv.

XIII.

Prenajímateľka prostredníctvom povereného zástupcu, samostatne alebo aj za prítomnosti zamestnancov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov má právo prekontrolovať stav bytu a dodržiavane tejto nájomnej zmluvy.

Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujeme, že sme sa dohodli v zmysle ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka na zmluvnej pokute. Zmluvnú pokutu vo výške 33,19 EUR mesačne zaplatí nájomníčka v tom mesiaci, v ktorom neumožní prenájomníčke vykonať obhliadku bytu aspoň 1x mesačne prostredníctvom povereného zástupcu prenájomníčky.

XIV.

Nájomné bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.

Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenájomníčkou a nájomníčkou alebo výpoveďou z nájmu bytu.

Nájom bytu možno vypovedať z dôvodov uvedených v tejto nájomnej zmluve.

Dohodnutá výpovedná lehota je tri mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení v zmysle čl. XIII. je dôvodom na výpoveď z nájmu zo strany prenajímateľky.

Skončením nájmu nevznikne prenajímateľke povinnosť poskytnúť nájomníčke náhradný byt.

XV.

Nájomníčka týmto vyslovujem svoj súhlas s poskytnutím ústnej informácie o výške prípadných nedoplatkov na nájomnom a službách spojených s nájmom bytu pri neverejných pracovných stretnutiach starostu obce s poslancami obecného zastupiteľstva.

XVI.

Právne účinky tejto zmluvy nastanú nasledujúci deň po jej zverejnení.

XVII.

Podpísaní účastníci zhodne p r e h l a s u j e m e , že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. Občianskeho zákonníka, zákona č. 189/1992 zb. v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov.

XVIII.

Záverečné ustanovenia

Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, 1x pre prenajímateľku a 1x pre nájomníčku. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list bytu.

Podpísaná účastníčka vyhlasujem, že podpísaním tejto zmluvy výslovne udeľujem súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

V Jasovej, dňa 29. 09. 2022

Ladislav Polák
starosta obce

Tatiana Daubnerová

Evidenčný list bytu

I. Identifikácia bytového domu

Obec: **Jasová**
 Polyfunkčná budova – Dom služieb súpisné číslo: **304**
 Byt č.: **2**
 Poloha bytu (poschodie): **poschodie**

II. Základné príslušenstvo – evidencia o byte

- a) vykurovanie bytu : ~~ústredné~~ ~~diaľkové~~ ~~etážové~~ – plynové – elektrické – kachle – iné
 b) byt má kúpeľňu – ~~sprehovací (kúpeľňový) kút v byte – mimo bytu (na tom istom – inom poschodí) – nemá kúpeľňu – ani spreh. kút~~
 c) byt má splachovací záchod v byte – ~~mimo bytu (na tom istom – inom poschodí)~~
 d) výška obytných miestností do 2,7 m
 e) ~~upratovanie spoločných priestorov v dome vykonáva~~ ~~vlastník domu~~ ~~užívateľia bytu~~
 f) Budova je vybavená výtahom – ~~áno~~, nie

III. Údaje o nájomcoch a spolubývajúcich

	Obdobie nájmu: 1.10.2022 – 30.9.2025
	Nájomcovia: Meno a priezvisko
1	Tatiana Daubnerová
Počet rodín:	1

Predchádzajúce obdobia nájmu:
01.10.2006 – 30.09.2009
01.07.2016 – 30.06.2019
01.07.2019 – 30.06.2022
01.07.2022 – 30.09.2022

IV. Výmera bytu v m²

Obytná plocha miestnosti	m ²	Plocha vedľajšej miestnosti	m ²	Ostatné miestnosti	m ²
1. obývačka	32,56	kuchyňa	9,23	kúpeľňa + WC	5,80
2. spálňa	12,47	špajza	2,04		
3. detská izba	12,86				

Podlahová plocha bytu: 17,07 m²

Obytná plocha bytu: 57,89 m²

V. Úhrada za užívanie bytu – nájomné v EUR

Položka	1.	2.	3.	4.	5.
obdobie:	10/2006-04/2012	05/2012-06/2016	07/2016		
Ročný nájom	1 364,16	1 556,16	1 680,00		
Mesačný nájom	113,68	129,68	140,00		
kalkulácia: splátka úveru ŠFRB	111,82	111,82	111,82		
réžia	1,86	1,86	2,18		

FO	2,49	16,00	26,00		
----	------	-------	-------	--	--

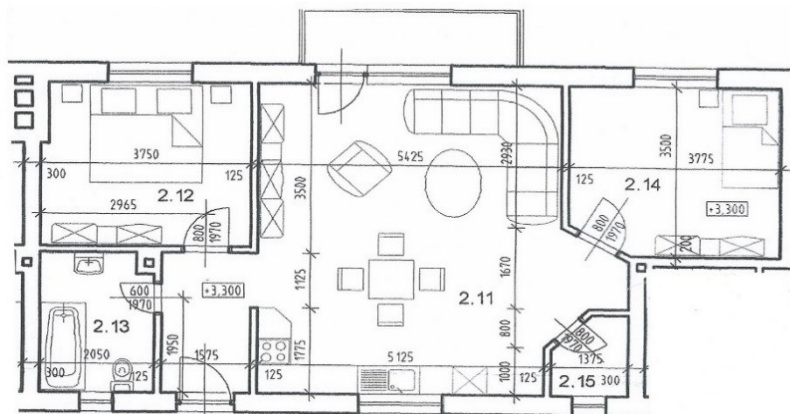
VI. Mesačná záloha na predpokladanú dodávku vody

Obdobie	od - do	Suma v EUR	Poznámky
07/2016 –		9,00	

VII. Zábezpeka na zabezpečenie platenia nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, nepoškodzovania užívaného bytu, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty

Obdobie	od - do	Suma v EUR	Poznámky
20.2.2006 - 22.5.2013		1 314,48	Vrátene 536,40 € 22.5.2013 prevodným príkazom
29.5.2013		778,08	vo výške max. 6 mesačných splátok nájomného

VIII. Schéma dispozičného členenia bytu



Č. M.	MIESTNOSŤ	PLOCHA m ²	PODLAHA	ÚPRAVA STIEN	POZNÁMKA
2.11	KUCHYŇA, OBÝVAČKA	41,79	KER. DLAŽBA, PLÁVAJÚCA PODL.	VÁP. OMIETKA	SOKLIK, LIŠTA
2.12	SPÁLŇA	12,47	PLÁVAJÚCA PODLAHA	VÁP. OMIETKA	LIŠTA
2.13	KÚPEĽŇA	5,80	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OKLAD DO VÝŠKY 1500 MM	
2.14	DETSKÁ IZBA	12,86	PLÁVAJÚCA PODLAHA	VÁP. OMIETKA	LIŠTA
2.15	ŠPAJZA	2,04	KERAMICKÁ DLAŽBA	VÁP. OMIETKA	SOKLIK 150MM
		74,96			

V Jasovej dňa 29. 9. 2022

Ladislav Polák
starosta obce