

Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. **Občianskeho zákonníka** v spojení s ust. zákona č. 189/92 Zb. o nájme bytu a v spojení s ust. zákona č. 443/2010 Z.z.

uzavretá medzi účastníkmi dňa: 30. 09. 2022

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

ako **p r e n a j í m a t e ľ k a**

a

- 2/ **Peter Varga**,

ako **n á j o m c a**

I.

Predmet nájmu a opis bytu a príslušenstva

Obec Jasová je vlastníčkou polyfunkčnej budovy – domu služieb, postavenej na par. č. 73/2, súp. číslo **304**, v ktorej sa na prízemí nachádza nájomný **byt č. 5** pre fyzické osoby. Polyfunkčná budova – dom služieb sa nachádza v kat. území obce **Jasová** a je vedená na **LV číslo 1460**.

Podpísaný starosta obce prehlasuje, že **byt číslo 5** nachádzajúci sa na prízemí polyfunkčnej budovy – domu služieb, pozostávajúci z 2 izieb a príslušenstva, s podlahovou plochou bytu 11,14 m² a obytňou plochou bytu 26,12 m², vrátane spoločných zariadení, a to spoločná televízna anténa, bleskozvod, vodovodná prípojka a kanalizačná prípojka k žumpe **prenajíma** Obec Jasová nájomcovi **Petrovi Vargovi**.

Domácnosť nájomcu tvoria osoby: Peter Varga a Mathias Varga, t.j. spolu v počte 2 členovia. Nájomca sa zaväzuje oznámiť zmenu osôb tvoriacich jeho domácnosť prenajímateľke do 5 dní odo dňa zmeny.

II.

Podpísaný nájomca prehlasuje, že byt a spoločné zariadenia uvedené v ust. čl. I. tejto zmluvy si od Obce Jasová **p r e n a j í m a**.

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 nájomcovi náhradný byt, ubytovanie ani prístrešie.

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

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

Takýmito dôvodmi na skončenie nájmu bude ak:

- nájomca alebo členovia jeho domácnosti hrubo poškodia prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné zariadenia,
- nájomca bude sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomníkov, bude ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy,
- nájomca bude hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu z 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 105,00 EUR** a nájomca je povinný platiť ho v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten-ktorý bežný mesiac prevodom na účet prenajímateľky vo VÚB a.s. Nové Zámky č. IBAN: SK82 0200 0000 0001 7562 0172, VS: 05, KS: 0558, špecifický symbol: 304 (súpisné číslo budovy) 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 nájomca zaplatil **zábezpeky** vo výške **210,00 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 pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom na prenajatom byte a spoločných 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 a jednej bytovej jednotky, v ktorej 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 nájomcovi 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. 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 nájomcom vtedy, ak príde k nárastu výdavkov platených prenajímateľkou na prenajatý byt.

5/ Pri omeškaní s platením nájomného alebo úhrad spojených s užívaním bytu platí nájomca poplatok z omeškania, ktorý sa vypočítava 2x ročne. Nájomca je povinný 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 hradíť nájomca z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nar. vl. čís. 87/95 Z.z. a je pre účastníkov záväzný.

VI.

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

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

Nájomca platí každý mesiac zálohovú platbu na predpokladanú dodávku vody vo výške 10,00 € (slovom: desať eur) vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten-ktorý bežný mesiac prevodom na účet prenajímateľky vo VÚB a. s. Nové Zámky č. IBAN: SK82 0200 0000 0001 7562 0172, VS: 05, KS: 0558, špecifický symbol: 304 (súpisné číslo 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 nájomca najneskôr do 15 dní od predloženia vyúčtovania o spotrebovanej vode prevodom na účet prenajímateľky vo VÚB a.s. Nové Zámky č. IBAN: SK82 0200 0000 0001 7562 0172, VS: 05, KS: 0558, špecifický symbol: 304 (súpisné číslo bytovky).

Zistený preplatok prenajímateľka vyplatí nájomcovi 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 nájomcu.

VII.

Ostatné zjednania

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

VIII.

Nájomca je povinný užívať byt a spoločné zariadenia starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomníkov 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 prenajímateľka závady neodstráni, má právo nájomca závady odstrániť sám na náklady spojené s týmito opravami a od prenajímateľky požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov, ak si ich uplatní v lehote do 6 mesiacov od vykonania opráv u prenajímateľky.

X.

Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľke potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľky, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup zodpovedá prenajímateľke za škodu, ktorú týmto spôsobil.

Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinný na svoje náklady vykonať, prenajímateľka tieto opravy vykoná a od nájomcu môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach polyfunkčnej budovy – domu služieb.

XI.

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

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup bude musieť na vlastné náklady byt uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykoná, prenajímateľka uvedie byt 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 nájomcu. 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 nájomca povinný 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 dodržiavanie 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 nájomca v tom mesiaci, v ktorom neumožní prenajímateľke vykonať obhliadku bytu aspoň 1x mesačne prostredníctvom povereného zástupcu prenajímateľky.

Zástupca prenajímateľky bude mať 1x v mesiaci umožnený vstup do bytu z dôvodu odpočtu vodomera.

XIV.

Nájomné bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.

Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľkou a nájomcom 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, spoločných zariadení a odpočtu vodomera v zmysle článku XIII. je dôvodom na výpoveď z nájmu zo strany prenajímateľky.

Skončením nájmu nevznikne prenajímateľke povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradný byt.

XV.

Nájomca týmto vyslovujem svoj súhlas s poskytnutím ústnej informácie o výške prípadných nedoplatkov na nájomnom a službách spojených s nájomom 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 prehlasujeme, že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

V neupravených vzťahoch sa účastníci riadia 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 nájomcu. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list bytu.

Podpísaný účastník 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 30. 09. 2022

Ladislav Polák
starosta obce

Peter Varga

Evidenčný list bytu

I. Identifikácia bytového domu

Obec: **Jasová**
 Polyfunkčná budova – Dom služieb súpisné číslo: **304**
 Byt č.: **5**
 Poloha bytu (poschodie): **prízemie**

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~~ ~~užívateľa bytu~~
 f) Budova je vybavená výťahom – ~~áno~~, nie

III. Údaje o nájomcoch a spolubývajúcich

	Obdobie nájmu: 1.10.2022 – 30.9.2025
	Nájomca: Meno a priezvisko
1	Peter Varga
	Ďalší členovia domácnosti
2.	Mathias Varga
Počet rodín: 1	

	Predchádzajúce obdobia nájmu:

IV. Výmera bytu v m²

Obytná plocha miestnosti	m ²	Plocha vedľajšej miestnosti	m ²	Ostatné miestnosti	m ²
1. obývačka	14,80	Kuchyňa	4,00	Kúpeľňa + WC	4,50
2. spálňa	11,32			Predsieň	2,64

Podlahová plocha bytu: 11,14 m²

Obytná plocha bytu: 26,12 m²

V. Úhrada za užívanie bytu –nájomné v EUR

Položka	1.	2.	3.	4.	5.
	10/2022				-
obdobie:					
Ročný nájom	1 260,00				
Mesačný nájom	105,00				
kalkulácia: splátka úveru ŠFRB	79,31				
réžia	0,69				
FO	25,00				

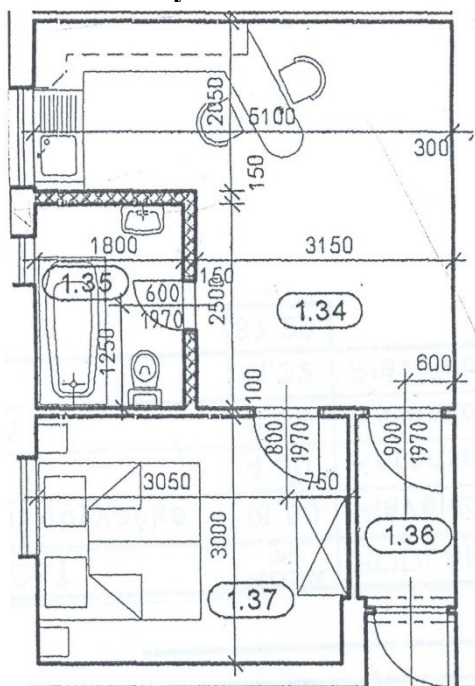
VI. Mesačná záloha na predpokladanú dodávku vody

Obdobie od - do	Suma v EUR	Poznámky
10/2022 -	10,00	

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

Odobie	od - do	Suma v EUR	Poznámky
12.9.2022 -		210,00	max. vo výške 2 mesačných splátok nájomného

VIII. Schéma dispozičného členenia bytu



Č.M.	MIESTNOSŤ	PODLAHA m ²	PODLAHA	ÚPRAVA STIEN	POZNÁKY
1.34	Kuchyňa obyvačka	18,80	Plávajúca podlaha	Vápenná omietka	Lišta
1.35	Kúpeľňa	4,50	Keramická dlažba	Vápenná omietka	Soklík 150 mm
1.36	Predsieň	2,64	Keramická dlažba	Vápenná omietka	Lišta
1.37	Spálňa	11,32	Plávajúca podlaha	Vápenná omietka	Lišta
		37,26			

V Jasovej dňa 30. 9. 2022

Ladislav Polák
starosta obce