

Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. **Občianskeho zákonníka**
ako aj v spojení s ust. zákona č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov
a s ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov

uzavretá medzi účastníkmi dňa: 28. 10. 2022

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

ako **prenajímateľka**

a

2 a/ **Zdeněk Tököly**,

b/ **Andrea Tököly Nagyová**,

ako **nájomcovia**

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. 1** 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 1** nachádzajúci sa v polyfunkčnej budove – dome služieb, pozostávajúci z 3 izieb a príslušenstva, s podlahovou plochou bytu 23,07 m² a obytnou plochou 54,31 m², 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 nájomcom **Zdeněkovi Tökölymu a Andrei Tököly Nagyovej**.

Domácnosť nájomcov tvoria osoby: Zdeněk Tököly a Andrea Tököly Nagyová, t.j. v počte 2 členovia. Nájomcovia sa zaväzujú oznámiť zmenu osôb tvoriacich ich domácnosť prenajímateľke do 5 dní odo dňa zmeny.

II.

Podpísaní nájomcovia **prehlasujeme**, že byt, spoločné časti a spoločné zariadenia uvedené v ust. čl. I. tejto zmluvy si od Obce Jasová **prenajímame**.

III.

Rozsah užívania

Nájomná zmluva sa uzatvára **najviac na dobu 3 rokov** so začiatkom **od 01.11.2022 do 31.10.2025**.

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

Po uplynutí tejto doby majú nájomcovia 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 prenajíateľka informovať nájomcov minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

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

Takýmito dôvodmi na skončenie nájmu bude ak:

- nájomcovia alebo členovia ich domácnosti hrubo poškodia prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné časti, spoločné zariadenia,
- nájomcovia budú sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, budú ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy v polyfunkčnej budove – dome služieb,
- nájomcovia budú hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatia nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechajú byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajíateľky 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 nájomcovia sú povinní 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: 01, KS: 0558 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 nájomcovia zaplatili **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 prenajíateľka môže po skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcami na prenajatom byte a spoločných častiach a zariadeniach určenú zástupcami prenajíateľky 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 prenajíateľky evidovaná na osobitnom účte.

Prenajíateľka 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 prenajíateľke bude nájomcom vrátená zábezpeka bankovým prevodom alebo poštovou poukážkou do 30 dní odo dňa odovzdania bytu prenajíateľke.

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 nájomcami 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 platia nájomcovia poplatok z omeškania, ktorý sa vypočítava 2x ročne. Nájomcovia sú povinní zaplatiť ho v lehote uvedenej vo vyúčtovaní poplatku.

V.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si budú zabezpečovať a hradiť nájomcovia 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 nájomcovia platia 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 nájomcom fakturovať na základe faktúr od dodávateľov.

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

Nájomcovia platia každý mesiac zálohovú platbu na predpokladanú dodávku vody **vo výške 5,00** € (slovom: päť eur) vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten-ktorý bežný mesiac prevodom na účet vo VÚB a.s., č. IBAN: SK82 0200 0000 0001 7562 0172, VS: 01, 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 uhradia nájomcovia najneskôr do 15 dní od prevzatia vyúčtovania o spotrebovanej vode prevodom na účet prenajímateľky vo VÚB a.s. Nové Zámky č. IBAN: SK82 0200 0000 0001 7562 0172, VS: 01, KS: 0558, špecifický symbol: 304 (súpisné číslo polyfunkčnej budovy).

Zistený preplatok prenajímateľka vyplatí nájomcom 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 podpismi nájomcov.

VII.

Ostatné ujednania

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

VIII.

Nájomcovia sú povinní 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 prenájmateľka vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby prenájmateľka závady neodstráni, majú nájomcovia právo závady odstrániť sami a náklady spojené s týmito opravami a od prenájmateľky požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov, ak si ich uplatnia v lehote do 6 mesiacov od vykonania opráv u prenájmateľky.

X.

Nájomcovia sú povinní oznámiť bez zbytočného odkladu prenájmateľke potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenájmateľky, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv.

V prípade, že nájomcovia nedodržia tento postup, zodpovedajú prenájmateľke za škodu, ktorú týmto spôsobili.

Ak nájomcovia nevykonajú včas bežné opravy a údržby, ktoré sú povinní na svoje náklady vykonať, prenájmateľka tieto opravy vykoná a od nájomcov môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomcovia zodpovedajú a sú povinní odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobili sami, alebo osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach polyfunkčnej budovy – domu služieb.

XI.

Nájomcovia môžu vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach a zariadeniach polyfunkčnej budovy – domu služieb len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájmateľky.

V prípade, že nájomcovia nedodržia tento postup budú musieť na vlastné náklady byt a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykonajú, prenájmateľka 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 nájomcov. 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 sú nájomcovia povinní 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 zaplatia nájomcovia v tom mesiaci, v ktorom neumožnia prenájmateľke vykonať obhliadku bytu aspoň 1x mesačne prostredníctvom povereného zástupcu prenájmateľky.

XIV.

Nájomné bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.

Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenájmateľkou a nájomcami 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 nájomcom náhradný byt.

XV.

Nájomcovia týmto vyslovujeme 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.

Podpísaním zmluvy je zmluva záväzná. Právne účinky tejto zmluvy nastanú dňa 01.11.2022, s tým, že tomu predchádza zverejnenie zmluvy.

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 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, 1 x pre prenajímateľku a 1x pre nájomcov.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list bytu.

V Jasovej, dňa 28. 10. 2022

Ladislav Polák
starosta obce

Zdeněk Tököly

Andrea Tököly Nagyová

Evidenčný list bytu

I. Identifikácia bytového domu

Obec: **Jasová**
 Polyfunkčná budova – Dom služieb súpisné číslo: **304**
 Byt č.: 1
 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 – užívateľa bytu
 f) Budova je vybavená výt'ahom – ~~áno~~, nie

III. Údaje o nájomcoch a spolubývajúcich

	Obdobie nájmu: 1.11.2022 – 31.10.2025
	Nájomcovia: Meno a priezvisko
1	Zdeněk Tököly
2	Andrea Tököly Nagyová
Počet rodín:	1

	Predchádzajúce obdobia nájmu:
	10.09.2013 – 31.08.2016
	01.10.2016 – 30.09.2019
	01.10.2019 – 30.09.2022
	01.10.2022 – 31.10.2022

IV. Výmera bytu v m²

Obytná plocha miestnosti	m ²	Plocha vedľajšej miestnosti	m ²	Ostatné miestnosti	m ²
1. obývačka	27,03	kuchyňa	10,78	kúpeľňa + WC	5,30
2. spálňa	13,64	špajza	2,78	predsieň	4,21
3. detská izba	13,64				

Podlahová plocha bytu: 23,07 m²

Obytná plocha bytu: 54,31 m²

V. Úhrada za užívanie bytu – nájomné v EUR

Položka	1.	2.	3.	4.	5.
	09/2013-08/2016	10/2016			
obdobie:					
Ročný nájom	1 556,16	1 680,00			
Mesačný nájom	129,68	140,00			
kalkulácia: splátka úveru ŠFRB	111,82	111,82			
réžia	1,86	2,18			

FO	16,00	26,00		
----	-------	-------	--	--

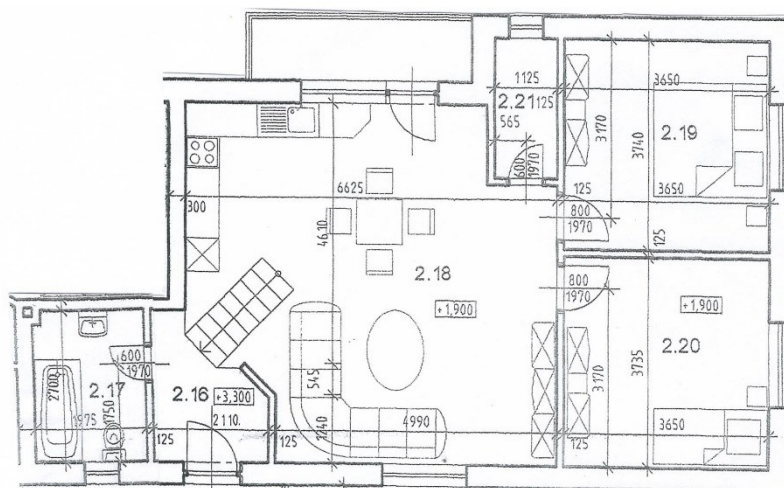
VI. Mesačná záloha na predpokladanú dodávku vody

Obdobie	od - do	Suma v EUR	Poznámky
09/2013 -		5,00	

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
2.9.2013 -		778,08	vo výške max. 6 mesačných splátok nájomného

VIII. Schéma dispozičného členenia bytu



Č.M.	MIESTNOSŤ	PLOCHA m²	PODLAHA	ÚPRAVA STIEN	POZNÁMKA
2.16	PREDSEIŇ	4,21	KER. DLAŽBA, PLÁVAJÚCA PODL.	VÁP. OMIETKA	SOKLIK, LIŠTA
2.17	KÚPEĽŇA	5,30	KERAMICKÁ DLAŽBA	KERAMICKÝ OBLAD DO VÝŠKY 1300 MM	
2.18	KUCHYŇA, OBÝVAČKA	37,81	KERAMICKÁ DLAŽBA	VÁP. OMIETKA	SOKLIK 150MM
2.19	SPÁĽŇA	13,64	PLÁVAJÚCA PODLAHA	VÁP. OMIETKA	LIŠTA
2.20	DETSKÁ IZBA	13,64	PLÁVAJÚCA PODLAHA	VÁP. OMIETKA	LIŠTA
2.21	ŠPAJZA	2,78	PLÁVAJÚCA PODLAHA	VÁP. OMIETKA	LIŠTA
		77,38			

V Jasovej dňa 28. 10. 2022

Ladislav Polák
starosta obce