

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. 12. 2023

- 1/ **Obec Jasová**, 941 34 Jasová č. 303,
zastúpená starostom obce Ing. Stanislavom Pohubom, PhD.
IČO: 00308935

ako **p r e n a j í m a t e ľ k a**

a

- 2/ **Tomáš Ikréni**, Jasová č. 789

ako **n á j o m c a**

I.

Predmet nájmu a opis bytu a príslušenstva

Obec Jasová je vlastníčkou bytového domu, súp. č. 789, v ktorom sa nachádza nájomný **byt č. 3** pre fyzické osoby. Bytový dom sa nachádza v kat.úz. obce **Jasová** a je vedený na **LV číslo 1**.

Podpísaný starosta obce **prehlasuje**, že **byt číslo 3** nachádzajúci sa na 2. poschodí, vpravo, pozostávajúci z 3 izieb a príslušenstva, s podlahovou plochou bytu 28,75 m² a obytňou plochou 49,81 m², vrátane spoločných častí – vchody, chodby, schodište a spoločných zariadení, a to spoločná televízna anténa, hromozvod, vodovodná, plynová, elektrická prípojka, kanalizačná prípojka k žumpe a žumpa, ako aj zastavaná plocha parc. č. 499/28 vo výmere 231 m², **prenajíma** Obec Jasová nájomcovi **Tomášovi Ikrénimu**.

Domácnosť nájomcu tvoria osoby: Tomáš Ikréni, Veronika Ikréniová a Tobias Ikérni, t.j. spolu s nájomcom v počte 3 členovia. Nájomca sa zaväzuje oznámiť zmenu osôb tvoriacich jeho domácnosť prenajímateľke do 5 dní odo dňa zmeny.

II.

Podpísaný nájomca **prehlasuje**, že byt, spoločné časti, spoločné zariadenia a zastavanú plochu uvedené v ust. čl. I. tejto zmluvy si od obce **prenajíma**.

III.

Rozsah užívania

Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** so začiatkom **od 01.01.2024 do 31.12.2026**.

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 časti, spoločné zariadenia,
- nájomca bude sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, bude ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy v bytovom dome,
- nájomca 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 bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt nemožno alebo bytový dom 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 **150,00 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 obce vo VÚB a.s., pobočka Nové Zámky č. IBAN: SK82 0200 0000 0001 7562 0172, VS: 03, KS: 0558, SŠ: 789 (súpisné číslo bytovky) tak, aby k 15-temu dňu úhrada bola vykonaná.

2/ Nájomné za nájom pozemku - zastavanej plochy a dvora vedené pre kat.úz. obce **Jasová** na LV číslo **1** je dohodnuté v osobitnej zmluve o nájme pozemku podľa zmluvných podmienok schvaľovaných obecným zastupiteľstvom pre nájom obecného majetku.

3/ 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 **826,92 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 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 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 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.

4/ 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. 5/ tohto článku zmluvy.

5/ 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 bytový dom.

6/ 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 hradiť 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 bytovom dome.

Úhradu elektriny za spoločné priestory fakturuje prenajímateľka nájomcovi na základe faktúr od dodávateľov.

Úhradu za vodu spotrebovanú v byte a v spoločných priestoroch 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 15,00 EUR** (slovom: pätnásť eur) vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten-ktorý bežný mesiac prevodom na účet prenajímateľky vo VÚB a.s., pobočka Nové Zámky č. IBAN: SK82 0200 0000 0001 7562 0172, VS: 03, KS: 0558, špecifický symbol: 789 (súpisné číslo bytovky) 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., pobočka Nové Zámky č. IBAN: SK82 0200 0000 0001 7562 0172, VS: 03, KS: 0558, špecifický symbol: 789 (súpisné číslo bytovky).

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

VII.

Ostatné ujednania

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

VIII.

Nájomca bude povinný užívať byt, spoločné časti, spoločné zariadenia a zastavanú plochu 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 prenajímateľka závady neodstráni, má právo nájomca závady odstrániť sám a náklady spojené s týmito opravami 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 alebo spoločných častiach bytového domu.

XI.

Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľky.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup bude musieť na vlastné náklady byť a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykonajú 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 neumoží prenajímateľke vykonať obhliadku bytu aspoň 1x mesačne prostredníctvom povereného zástupcu prenajímateľky.

XIV.

Nájom 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, príslušenstva a spoločných zariadení v zmysle č. XIII. je dôvodom na výpoveď z nájmu zo strany prenajímateľky.

Skončením nájmu nevznikne prenajímateľke povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradný byt.

XV.

Nájomca týmto vyslovuje 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.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

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 nájomcu.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list bytu.

V Jasovej dňa: 29. 12. 2023

Ing. Stanislav Pohuba, PhD.
starosta obce

Tomáš Ikréni

Evidenčný list bytu

I. Identifikácia bytového domu

Obec: **Jasová**

Bytový dom súpisné číslo: **789**

Byt č.: **3**

Poloha bytu (poschodie): **2. poschodie vpravo**

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) Dom je vybavený výťahom – ~~áno~~, nie

III. Údaje o nájomcoch a spolubývajúcich

	Obdobie nájmu: 1.1.2024 – 31.12.2026
	Nájomcovia: Meno a priezvisko
1	Tomáš Ikréni
	Ďalší členovia domácnosti
2	Veronika Ikréniová
3	Tobias Ikréni
Počet rodín:	1

	Predchádzajúce obdobia nájmu:
	1.1.2021 – 31.12.2023

IV. Výmera bytu v m²

Obytná plocha miestnosti	m ²	Plocha vedľajšej miestnosti	m ²	Ostatné miestnosti	m ²
1. obývačka	20,94	Kuchyňa	9,15	Kúpeľňa	5,10
2. spálňa	13,00	Sklad	3,31	WC	2,61
3. detská izba	15,87	Špajz	2,77	Chodba	1,50
				Zádverie	3,50
				Vstavaná skriňa	0,81

Podlahová plocha bytu: 28,75 m²

Obytná plocha bytu: 49,81 m²

V. Úhrada za užívanie bytu – nájomné v EUR

Položka	1.	2.	3.	4.
obdobie:	01/2021 -			
Ročný nájom	1 800,00			
Mesačný nájom	150,00			
kalkulácia: splátka úveru ŠFRB	117,45			
réžia	4,55			
FO	28,00			

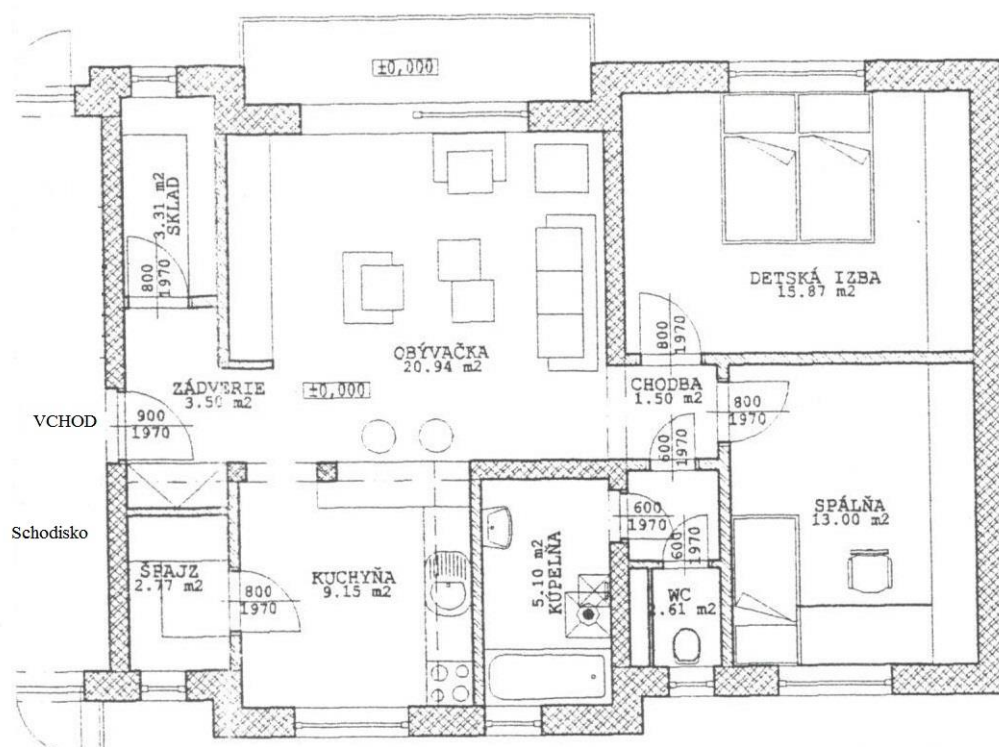
VI. Mesačná záloha na predpokladanú dodávku vody

Obdobie	od - do	Suma v EUR	Poznámky
01/2021 – 01/2023		8,00	
02/2023 -		15,00	

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
12.01.2021 -		826,92	V zmysle zákona nižšia ako výška 6-mes.nájomného

VIII. Schéma dispozičného členenia bytu



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA m2	DRUH PODLAHY	POVRCHY	STĚN	POVRCH STROPU	POZNÁMKA
1.02	ZÁDVERIE	3.50	Ker. dlažba	Omietka	Omietka	Ker. sokel	
1.03	OBÝVAČKA	20.94	Parkety	Omietka	Omietka	Drev. lišta	
1.04	KUCHYŇA	9.15	Ker. dlažba	Omietka	Omietka	obklad pri linke	
1.05	SKLAD	3.31	PVC	Omietka	Omietka	PVC sokel	
1.06	ŠPAJZ	2.77	PVC	Omietka	Omietka	PVC sokel	
1.07	CHODBA	1.50	Parkety	Omietka	Omietka	Drev. lišta	
1.08	KÚPEĽNÁ	5.10	Ker. dlažba	Omietka	Omietka	obklad do v.2000 mm	
1.09	WC	2.61	Ker. dlažba	Omietka	Omietka	Ker. sokel	
1.10	SPÁLŇA	13.00	Parkety	Omietka	Omietka	Drev. lišta	
1.11	DETSKÁ IZBA	15.87	Parkety	Omietka	Omietka	Drev. lišta	
1.12	SCHODISKO	17.12	Ker. dlažba	Omietka	Omietka		

celkom: 77,75m2
 vstavaná skriňa : 0,81 m2
 Spolu 78,56 m2

V Jasovej dňa 29. 12. 2023

Ing. Stanislav Pohuba, PhD.
 starosta obce