

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 4/2023/N2

uzatvorená podľa § 12 zák.č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Streda nad Bodrogom
Adresa: Hlavná č.174/391, Streda nad Bodrogom, PSČ 076 31
IČO: 00331970
V zastúpení: Zoltán Mento, starosta obce
Bankové spojenie: SLSP a. s.
IBAN: SK97 0900 0000 0051 9233 2888
E-mail: obecstredanb@gmail.com

Nájomca: Mgr. Edina Dombyová rod. Baloghová
Dátum narodenia:
Adresa: ul. Záhradná č.78/87, Streda nad Bodrogom, PSČ 076 31
E-mail:

Čl. II

Predmet nájmu

- 1.Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č.5 na 2. poschodí bytového domu č. 1041/27 na par. č. 1728/13 v k. ú. Streda nad Bodrogom zapísaného na liste vlastníctva č. 1109 (ďalej len byt).
- 2.Prenajímateľ predmet nájmu dáva do nájmu nájomcovi za účelom bývania nájomcu a osôb tvoriacich domácnosť nájomcu. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne pre tento účel.
- 3.Nájomca vyhlasuje, že je oprávnenou fyzickou osobou, ktorá spĺňa zákonné podmienky.

Čl. III

Začiatok nájmu

Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do nájmu uvedený byt od 01.09.2023. Nájomca od 01.09.2023 berie do nájmu od prenajímateľa uvedený byt. Presný opis bytu s príslušenstvom je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy.

Čl. IV

Doba nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do nájmu na dobu troch rokov a to do 31.08.2026.

Čl. V **Nájomné**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom vo výške **2 731,92 €**, čo predstavuje mesačné nájomné vo výške **227,66 €** (*slovom dvestodvadsaťsedem Eur 66/100 eurocentov*) za užívanie bytu.

2. Nájomca sa zaväzuje dohodnuté mesačné nájomné splácať v mesačných splátkach vo výške **227,66 €** (*slovom dvestodvadsaťsedem Eur 66/100 eurocentov*) za každý kalendárny mesiac vopred a to vždy do 14.-tého dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Dohodnuté nájomné za mesiac september/2023 je splatné do 29.09.2023 a to poukázaním dohodnutého nájomného na účet prenajímateľa uvedeného v čl. I tejto zmluvy.

3. Za riadne uhradené nájomné sa bude považovať ak v deň splatnosti bude nájomné pripísané na účte.

Čl. VI **Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy**

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomcovi vzniká právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zák.č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

2. Nájomcovi vzniká právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy iba v prípade, ak o tejto skutočnosti bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu najmenej tri mesiace pred termínom skončenia nájmu bytu.

3. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu okrem nájomcu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s nájomcom s mesačným príjmom, ktorý k 31.decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu nie je vyšší ako je uvedený v zákone.

Čl. VII **Výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu**

1. Prenajímateľ v súvislosti s užívaním bytu bude nájomcovi poskytovať nasledovné služby: dodávku elektriny, vody, osvetlenie spoločných priestorov, zneškodňovanie odpadových vôd – odvoz žumpy, správy bytového domu a vykonávať opravy a údržby bytu. Dodávku elektriny a vody zabezpečuje nájomca na základe osobitnej zmluvy s dodávateľom.

2. Nájomca sa zaväzuje za osvetlenie spoločných priestorov, správy bytového domu platiť prenajímateľovi preddavkovo mesačné paušálne úhrady vo výške **10,-€** (*slovom desať Eur*) a to vždy do 14.-tého dňa príslušného kalendárneho mesiaca vopred, poukázaním uvedenej sumy na účet prenajímateľa uvedeného v čl. I tejto zmluvy.

3. Za zneškodňovanie odpadových vôd – odvoz žumpy sa zaväzuje nájomca platiť prenajímateľovi úhrady vo výške určenej na základe odberu vody zisteného odpočtom vodomeru.

4. Po predložení konečného vyúčtovania zo strany dodávateľov služieb a správcu vykoná prenajímateľ písomné vyúčtovanie. V prípade, že preddavkové úhrady budú vyššie ako skutočné náklady prenajímateľa, v prevyšujúcej časti sa prenajímateľ túto sumu zaväzuje vrátiť nájomcovi. V prípade, že tieto úhrady budú vyššie ako súhrn poskytnutých paušálnych preddavkov, nájomca sa zaväzuje takto vzniknutý nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 15.tich dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcovi na jej zaplatenie.

Čl. VIII

Opis stavu bytu a príslušenstva

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi do nájmu byt pozostávajúci z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a loggie a to v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu a nie sú mu známe žiadne poškodenia a vady bytu. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto nájomnej zmluvy vykonal osobne prehliadku bytu. Podlahová plocha bytu je 65,26 m².

2. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi do užívania aj príslušenstvo bytu. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetného príslušenstva bytu a nie sú mu známe žiadne poškodenia a vady príslušenstva bytu. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto nájomnej zmluvy vykonal osobne prehliadku príslušenstva bytu.

Čl. IX

Podmienky zachovania pôvodného stavu a vybavenia bytu

Prenajímateľ nájomcovi odovzdal byt s vybavením uvedeným v prílohe č.2 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu bytu zachovať jeho pôvodný stav ako aj vybavenie tohto bytu.

Čl. X

Skončenie nájmu

1. Túto zmluvu možno skončiť dohodou zmluvných strán bez uvedenia dôvodu písomnou dohodou podpísanou obidvoma zmluvnými stranami.

2. Túto zmluvu možno písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. XI

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli že spolu s nájomcom budú tvoriť jeho domácnosť osoby blízke príbuzné a to konkrétne tieto osoby: Ryan Domby, nar. 25.3.2022 syn, Richard Domby, nar. 11.06.1991 manžel.

Čl. XII

Dohoda o finančnej zábezpeke

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca zaplatil prenájomateľovi finančnú zábezpeku na jeho účet číslo: **SK97 0900 0000 0051 9233 2888**, ktorý je osobitným účtom, vo výške **1365,96 €** (slovom *jedentisícristošesťdesiatpäť Eur 96/100 eurocentov*).

2. Finančnú zábezpeku môže prenájomateľ použiť na platenie dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a na prípadnú úhradu škody spôsobenej na prenajatom byte. Prenajímateľ je oprávnený použiť túto finančnú zábezpeku na vyššie uvedený účel iba vtedy, ak nájomcu písomne vyzval na úhradu vyššie uvedených nedoplatkov a túto povinnosť nesplnil v lehote do 5-tich dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na jej úhradu.

3. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenájomateľ na osobitnom účte.

4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca nebude žiadať od prenajímateľa úhradu prípadných úrokov, ktoré vznikli za finančnú zábezpeku vedenú na účte prenajímateľa.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje finančnú zábezpeku vrátiť nájomcovi resp. jej zostatok okrem prípadu uvedeného v Čl. XII bod 2 tejto zmluvy do 15-tich dní odo dňa vypratania a prevzatia bytu.

Čl. XIII

Vstup do bytu s cieľom výkonu kontroly

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca umožní prenajímateľovi zamestnancom ministerstva, príslušných úradov a iných kontrolných orgánov umožniť vstup do prenajímaného bytu s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a to na základe predchádzajúceho oznámenia prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný túto skutočnosť oznámiť predom nájomcovi najmenej 48 hodín pred dňom konania výkonu kontroly. Nájomca sa zaväzuje na základe tohto oznámenia umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do prenajímaného bytu vyššie uvedeným osobám za prítomnosti prenajímateľa alebo ním splnomocnenej osobe.

Čl. XIV

Rezervný fond

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ bude vytvárať z dohodnutého nájomného osobitný rezervný fond ročne minimálne vo výške 0,5% obstarávacích nákladov na obstaranie nájomného bytu, čo u nájomcu predstavuje 1,14 Eur mesačne.

2. Z uvedeného rezervného fondu sa budú uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv tvoreného podľa osobitného predpisu vo výške 1,14 Eur mesačne.

3. Rozdiel, ktorý vznikne pri tvorbe osobitného rezervného fondu a úhradu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv prenajímateľ použije na úhradu zvýšených platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv.

4. Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí budovy vrátane opráv balkónov a loggií, spoločných zariadení budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušenstva pozemku ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu budovy, ktorej prislúchajú k bytom.

XV.

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že obvyklé udržiavacie práce na predmete nájmu bude vykonávať nájomca na vlastné náklady. Zoznam obvyklých udržiavacích prác je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak aby nedochádzalo ku škodám.

3. Iné ako udržiavacie práce na predmete nájmu zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba týchto opráv bola vyvolaná nájomcom, zabezpečí ich vykonanie prenajímateľ na náklady nájomcu.

4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody, tým spôsobené, a nemá nároky ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívania predmetu nájmu.

5. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie jeho opravy a údržby.

6. Ak z dôvodu vád opráv a lebo porúch nemôže nájomca predmet nájmu riadne užívať, má nárok na pomernú zľavu z nájomného. Právo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenajímateľa písomne a bez zbytočného odkladu.
7. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenajímateľovi písomným protokolom v stave, zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu a po vykonanej hygienickej maľbe.
9. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov o ochrane majetku a o požiarnej ochrane.
10. Poistenie vnútorného vybavenie v rozsahu svojho majetku si zabezpečuje nájomca.
11. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu inému.

Čl. XVI Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v 4-och vyhotoveniach z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 vyhotovenia.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania. Na účinnosť tejto zmluvy je potrebné jej zverejnenie na internetovej stránke obce.
3. Na práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa vzťahujú ustanovenia zák.č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
4. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len vo forme písomného dodatku podpísaného zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá na základe ich práva a slobodnej vôle, určito, vážne a zrozumiteľne. Na znak súhlasu pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Strede nad Bodrogom dňa 6.8. 2023

V Strede nad Bodrogom dňa 16.8. 2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

1

STREDA N

2

WO

PRÍLOHA č.1

k nájomnej zmluve zo dňa 16.8.2023

OBVYKLÉ UDRŽIAVACIE PRÁCE

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pl'uvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kužel'ky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k nebytovému priestoru,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

E. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v nebytovom priestore.

F. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia, jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

G. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

H. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

I. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

J. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

K. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

L. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

V Strede nad Bodrogom dňa 16.8.2023

V Strede nad Bodrogom dňa 16.8.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

D. G. i



PRÍLOHA č.2

Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

Prenajímateľ:

Obec Streda nad Bodrogom, IČO: 00331970, ul. Hlavná č.174/391, Streda nad Bodrogom, PSČ 076 31, zastúpená Zoltánom Mentom, starostom obce, bankové spojenie: SLSP, a.s. číslo účtu: IBAN SK97 0900 0000 0051 9233 2888

Nájomca:

Mgr. Edina Dombyová rod. Baloghová, 1 , ul. Záhradná č.78/87, Streda nad Bodrogom, PSČ 076 31

Byt č. 5 je trojizbový byt o výmere 65,26 m². Vstup do bytu je cez požiarneho uzáver EW30/D3. Prenajímateľ v súlade s uzatvorenou zmluvou odovzdáva nájomcovi a nájomca preberá od prenajímateľa tento byt s nasledovným vybavením a zariadením:

Miestnosť č.01 - predsieň – podlaha keramická dlažba, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí, osvetľovacie teleso, plechový radiátor s termostatickou hlavickou.

Miestnosť č.02 –WC - podlaha keramická dlažba, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí a keramický obklad, toaletná misa, dvere plné.

Miestnosť č.03 – kúpeľňa – podlaha keramická dlažba, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí a keramický obklad, vaňa – vaňová batéria, umývadlo – umývadlová batéria, práčkový ventil, plynový kotol na vykurovanie a TUV s príslušenstvom, dvere plné, osvetľovacie teleso, rebrinový radiátor s termostatickou hlavickou.

Miestnosť č.04 – izba – podlaha laminátová, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí, dvere plne, okno plastové 1ks, plechový radiátor s termostatickou hlavickou.

Miestnosť č.05 – izba – podlaha laminátová, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí, dvere plné, okno plastové 1ks, plechový radiátor s termostatickou hlavickou.

Miestnosť č.06 – izba – podlaha laminátová, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí, dvere plné, okno plastové 1ks, plechový radiátor s termostatickou hlavickou.

Miestnosť č.07 - kuchyňa – podlaha keramická dlažba, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí. Dvere plne, plastové balkónové dvere jedno krídlové s bočným pevným zasklením. Kuchynská linka, kuchynský drez, drezová batéria, plynový šporák s elektrickou rúrou, digestor.

Odovzdané jeden kus kľúč od vchodových dverí a jeden ku kľúč od bytu.

Nájomca pred podpísaním tohto protokolu bol upozornený na svoju povinnosť udržiavať prenajatý byt s vybavením a zariadením v stave, v akom ho prevzal pričom sa berie ohľad na

na obvyklé opotrebenie. Nájomca je uzrozumený s tým, že zodpovedá za poškodenie prenajatého bytu jeho vybavenia a zariadenia.

V Strede nad Bodrogom dňa 2023

V Strede nad Bodrogom dňa 2023

Prenajímateľ:

Odovzdal:

Nájomca:

Prevzal: