

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 455/2024/3691

uzatvorená v zmysle ust. § 43 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

1. Prenajímateľ: **Obec Iža**
zastúpená starostom obce Ing. Istvánom Dominom
Sídlo: Ďatelinová 315
IČO: 00 306 487
DIČ: 2021035709
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu IBAN: SK67 5600 0000 0038 0113 4002
BIC: KOMASK 2X

d'alej len prenájomca

a
2. Nájomca **Erzsébet Kazán**
narodený:
Trvalý pobyt: 946 39 Iža č.d. 355
Telefonický kontakt:

d'alej len nájomca

doleuvedeného dňa za nasledovných podmienok uzatvorili túto:

nájomnú zmluvu

I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 5 b.j. nachádzajúceho sa v k. ú. Iža, na parc. č. 652/7, ulica Ďatelinová, súp. č. 295/B, ktorý je vedený na LV č. 1043 na Okresnom úrade v Komárne, odboru katastrálnom.
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č.9, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1. tohto článku. Byt pozostáva z 2 izieb s obytnou plochou 48,66 m² a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kúpeľňa, kuchyňa, WC a pivnica s celkovou podlahovou plochou 65,61 m².
3. Správu bytového domu na základe Zmluvy o výkone správy č.1397/2012 zo dňa 20.12.2012 vykonáva spoločnosť Alternatíva s.r.o., správa bytov Komárno, Nám. Kossútha 12, 945 01 Komárno, IČO 36521876, (ďalej len „*správca bytu*“)

II. Odovzdanie predmetu nájmu

1. Nájomca potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu, a tento mu je odovzdaný v stave spôsobilom na riadne užívanie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol, ktorý sa dňom podpisu stáva neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy. Preberací protokol pre účely tejto zmluvy bude spísaný dňa 2.9.2024.

III. Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.9.2024 do 31.8.2025.
2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy končí:
 - uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
 - písomnou dohodou zmluvných strán alebo
 - písomnou výpoveďou podľa úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku.
3. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany protokol. V protokole sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia, ako i stav meradiel jednotlivých médií (vody, plynu elektriny). Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi tiež všetky kľúče od predmetu nájmu a spoločných priestorov.
5. Ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, má nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Iža č.2/2019 o nakladaní s nájomnými bytmi na území obce Iža.

IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov uznesením OZ Iža č. 170/2015 zo dňa 16.12.2015, t. j. 1,9252 €/ m² celkovej podlahovej plochy bytu a výška platby do fondu prevádzky, údržby a opráv uznesením OZ Iža č. 32/2023 zo dňa 29.6.2023, t. j. 1,55 €/ m² celkovej podlahovej plochy bytu.
2. Mesačná úhrada nájomného za byt vrátane platby za správu bytov a na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv je vo výške **235,62 EUR**. Rozpis jednotlivých položiek mesačnej úhrady a počet členov domácnosti je uvedený v Evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vopred vždy do 5. dňa každého kalendárneho mesiaca, a to na účet správcu bytu.
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať, okrem nájomného podľa čl. IV ods. 2, aj preddavky na úhradu za služby poskytované spolu s nájomom bytu počnúc podpisom tejto zmluvy v lehotách určených pre splatnosť nájomného, spolu s týmto nájomným. Preddavky na úhradu za služby spojené s nájomom bytu činia :
za odber spoločnej elektriny, vodné a stočné.
Výšku týchto úhrad nájomca osobne dojedná so správcom bytu, do 3 pracovných dní po podpísaní zmluvy.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že správca bytu je oprávnený jednostranným písomným oznámením zvýšiť preddavky na úhradu za služby spojené s nájmom bytu v týchto prípadoch:
 - a.) ak dôjde k zvýšeniu ceny služby, odo dňa účinnosti zmeny ceny
 - b.) ak na základe ročného zúčtovania preddavkov na úhradu za služby spojené s nájmom bytu nedoplatok na službách prevýši sumu 10 eur
7. Správca bytu vykoná zúčtovanie úhrad za poskytované služby každoročne vždy do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb. Správca bytu vykoná zúčtovanie úhrad za poskytované služby tiež do 30 dní od doručenia vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku. V prípade ukončenia nájmu v priebehu roka.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený jednostranným písomným oznámením zvýšiť výšku nájomného v prípade, že v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie. Prenajíateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to od začiatku kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené.
9. Jednostranné oznámenie o zvýšení cien nájmu a jednostranné oznámenie o zvýšení preddavku na úhradu za služby spojené s nájmom bytu je prenajíateľ povinný doručiť nájomcovi do vlastných rúk najneskôr do splatnosti týchto úhrad.
10. V zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Iža č.1/2011 o nakladaní s nájomnými bytmi na území obce Iža nájomca zaplatí finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného, t. j. **757,86 eur** na zvláštny účet č. SK27 5600 0000 0038 0113 5013 (variabilný symbol: číslo zmluvy), alebo v hotovosti do pokladne obce pri podpise tejto zmluvy. Táto finančná kaucia alebo jej časť sa v prípade ukončenia nájomného vzťahu po konečnom vyúčtovaní všetkých nárokov z tejto zmluvy vyplývajúcich vráti nájomcovi, najneskoršie do 30 dní po konečnom vyúčtovaní.

V. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Nájomca:

- a) sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte (uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy) si zabezpečí sám a na vlastné náklady,
- b) bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia,
- c) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- d) sa zaväzuje, že vady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- e) sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoj náklad,

- f) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, ak prenajímateľ neodstráni tieto závady má nájomca právo uvedené vady po predchádzajúcom písomnom oznámení v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov.
- g) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- h) je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi; výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene,
- i) je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- j) je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu,
- k) sa zaväzuje upratovať spoločné priestory domu v čase tak, ako to bude vyvesené na oznamovacej tabuli (ak na takom sa nájomníci dohodli),
- l) sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome,
- m) v deň podpísania tejto zmluvy prenajímateľovi oznámil počet členov spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to do 30 dní od vzniku zmeny,
- n) berie na vedomie, že uplynutím doby trvania nájmu mu nevzniká právny nárok na poskytnutie bytovej náhrady. Ďalej berie na vedomie, že prevod vlastníctva k bytu v zmysle ustanovení Z. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení ako aj vznik konkludentnej dohody o obnovení nájomnej zmluvy sa vylučuje.

2. Prenajímateľ:

- a) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu,
- b) sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov; ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní,
- c) uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa,

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, po jednom pre každú zo zmluvných strán.

2. Akékoľvek dodatky, alebo zmeny tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť nasledujúcim dňom po zverejnení
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.
5. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce ww.iza.sk resp. v Obchodnom registri .
6. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu do 7 dní od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu.
7. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
8. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
9. **Zmluva je účinná dňom 01.09.2024.**

V Iži dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

**NARIADENIE VLÁDY SR
č. 87/1995 Z.z.**

ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu (k § 687 ods. 2)

§ 5

(1) Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe tohto nariadenia.

(2) Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe tohto nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

§ 6

Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).

§ 7

Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

§ 8

Ak niet inej dohody, uhrádzajú nájomcovia bytov so spoločným príslušenstvom náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním spoločného príslušenstva pomerne podľa počtu osôb, ktoré v byte bývajú. Užívatelia miestnosti neslúžiacej na bývanie uhrádzajú tieto náklady podľa pomeru plochy, ktorú užívajú.

§ 9

Ustanovenia § 5 až 8 sa vzťahujú aj na byty služobné, byty osobitného určenia a na byty v domoch osobitného určenia.³⁾

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, 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 bytu len do kanalizačnéhoostúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovvej 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 kuželky 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 bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sludy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. 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 prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. 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.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. 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.

H. 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.

I. 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.

J. 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.

K. Podlahy:

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

L. 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.

M. Domáce telefóny:

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

EVIDENČNÝ LIST

Zamest. :

Narodený :

Rodné č. :

pre výpočet nájomného a služieb
(príloha k nájomnej zmluve)

Byt číslo : 9

Kategória : 1

Užívateľ	Erzsébet Kazán	Súp. č.: 295/B	Or. č.:	Prevzal :	Vlastník-prenajímateľ
Obec, ulica:	Ďatelinová	Byt č. : 9	NP : 1	Odovzdal : 02.09.2024	Obec Iža

ÚDAJE O OSOBÁCH BÝVAJÚCICH V BYTE (MIMO UŽÍVATEĽA BYTU)

Meno	Narodený	pomer	býva	posk.	Poznámky

ÚDAJE O BYTE A VÝMERA BYTU

Výťah: Nie	OBYTNÁ PLOCHA (m ²)	PLOCHA VEDĽ. MIEST. (m ²)	
Kúrenie : Vlastné			
Plynovod: Obecný diaľkový	1. izba : 17,29	Kuchyňa do 12m ² : -	Pivnica: 6,71
Balkon : Nie	2. izba : 15,25	Predsieň : 6,19	
Pivnica: Áno	Kuchyňa nad 12m ² : 16,12	Sklad: 5,07	
		Kúpeľňa : 3,30	
		WC: 1,57	
			Celková podlah. plocha bytu
	Spolu: 48,66	Spolu: 16,13	(pre rozuč. služieb): 65,61

PREDPIS PLATIEB

Predpis platieb od mesiaca:	1.9.2024							
Spôsob úhrady								
Počet členov domácnosti	1							
Ročná úhrada za užívanie bytu	1 515,72 €							
Mesačná úhrada za užívanie bytu	126,31 €							
Fond opráv	101,53 €							
Stočné	*							
Elektrická energia spoločná	*							
Inkasný poplatok	*							
Upratovanie								
Správa bytov	7,78 €							
Celková výška úhrady:	235,62 €							

*- Výšku týchto úhrad nájomca osobne dojedná so správcom bytu, do 3 pracovných dní po podpísaní zmluvy.

.....
starosta obce

.....
užívateľ bytu