

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 06/2022

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení (ďalej v texte aj ako „Zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ:

názov : Obec Kalinkovo
adresa : Hlavná 211, 900 43 Kalinkovo
IČO : 00304841
DIČ : 2020662149
za obec Kalinkovo koná starosta Jozef Konrád

(ďalej v texte ako „prenajímateľ“, v príslušnom gramatickom tvare)

a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko : Miloš Šurgan
Rodné priezvisko : Šurgan
Miesto trvalého pobytu : ul. Jána Buriana 364/6, 900 43 Kalinkovo
Narodený dňa : 22.04.1985
Rodné číslo : [REDACTED]

(ďalej v texte ako „nájomca“, v príslušnom gramatickom tvare)

Zmluvné strany sa dohodli bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu Zmluvy:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva obce Kalinkovo číslo 36/2022 zo dňa 06.09.2022 prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania byt o výmere 75,6 m², nachádzajúci sa v katastrálnom území Kalinkovo, v Kalinkove, v bytovom dome so súpisným číslom 364 (ul. Jána Buriana 6), byt č.B/1, na prízemí, pozostávajúci z 3 izieb a príslušenstva.
2. Opis bytu a príslušenstva a opis stavu bytu sa nachádzajú v prílohe č. 1, ktorá je pevnou a neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
3. V prípade tejto Zmluvy sa jedná o opakovaný nájom bytu, po splnení podmienok za strany nájomcu v zmysle príslušných ustanovení zákona č.

443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a podmienok podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Kalinkovo č. 1/2012, ktoré upravuje podmienky prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov v znení Všeobecne záväzného nariadenia obce Kalinkovo č. 3/2020, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie obce Kalinkovo č. 1/2012 o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov.

Čl. II

Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto Zmluvy, užívať len na bývanie.
2. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajímateľ oprávnený Zmluvu skončiť spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve a to aj v prípade, že túto povinnosť porušil príslušník domácnosti nájomcu.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

Čl. III

Doba nájmu, Nájomné, Náhrada za bezdôvodné obohatenie

1. Nájom bytu vzniká platným a účinným uzavretím nájomnej zmluvy na dobu určitú do 30.09.2025.
2. Dňom začiatku nájmu je deň 01.10.2022, v dôsledku nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa čl. IX, bod 3 tejto Zmluvy.
3. Nájom bytu bude možné opakovane predĺžiť dohodou zmluvných strán výlučne len vo forme novej Nájomnej zmluvy na základe písomnej žiadosti nájomcu najdlhšie však o tri roky, za predpokladu splnenia podmienok stanovených v tejto Zmluve, Všeobecne záväznom nariadení obce Kalinkovo týkajúcom sa podmienok prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov, a pri dodržiavaní povinností nájomcu, vyplývajúcich zo Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorých splnenie sa nájomca zaväzuje preukázať minimálne dva mesiace pred uplynutím doby nájmu.
4. Nájomca je povinný doručiť prenajímateľovi písomnú kompletnú žiadosť o predĺženie nájmu spolu s prílohami podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Kalinkovo, ktoré upravuje podmienky prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov najneskôr dva mesiace pred uplynutím doby nájmu.
5. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné vo výške 160,- EUR (slovom jednostošešťdesiat eur) na jeho účet v banke VÚB, a.s., číslo účtu 1911413951/0200, IBAN: SK29 5600 0000 0019 1056 5013, BIC-SWIFT kód:KOMASK2X, variabilný symbol:36401.
6. Nájomca je povinný počas trvania nájmu disponovať ako odberateľ zmluvnými vzťahmi vo svojom mene s dodávateľmi: elektrickej energie prípadne plynu.

7. Nájomca je povinný uhrádzať spotrebu vody podľa skutočnej spotreby prenajímateľovi. Skutočná spotreba, ktorú zaplatí nájomca sa vyúčtuje podľa údajov na vodomere umiestnenom v predmete nájmu.
8. Nájomca je povinný spolu s nájomom platiť prenajímateľovi raz ročne sumu 25 Eur (dvadsaťpäť eur) do 15. decembra príslušného kalendárneho roka ako náhradu za spotrebu elektrickej energie v spoločných častiach bytového domu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu za príslušný kalendárny rok.
9. Nájomca kontinuálne užíval a užíva byt aj po skončení doby nájmu podľa Nájomnej zmluvy č. 1/2021 zo dňa 29.06.2021 s dobou účinnosti do 30.06.2022, t.j. užíval predmet nájmu bez právneho dôvodu. Nájomca berie na vedomie, že užívaním bytu vznikol jeho záväzok nahradiť bezdôvodné obohatenie Prenajímateľovi, ktoré vzniklo užívaním predmetu nájmu bez právneho dôvodu v súlade s ust. § 451 ods.2 Občianskeho zákonníka a to konkrétne bez nájomnej zmluvy. Nájomca v čase od 01.07.2022 platí nájomné za predmet nájmu vo výške podľa predchádzajúcej nájomnej zmluvy č. 1/2021 zo dňa 29.06.2021. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca je povinný za obdobie od 01.07.2022 do 30.09.2022 zaplatiť prenajímateľovi náhradu za bezdôvodné obohatenie spočívajúce v užívaní predmetu nájmu bez právneho dôvodu vo výške súčtu mesačných platieb nájomného za obdobie júl 2022 v sume 160 Eur, za mesiac august 2022 v sume 160 Eur, za mesiac september 2022 v sume 160 Eur, spolu a za toto obdobie v sume 480 Eur (slovom štyristoosemdesiat eur) a súčasne za uvedené obdobie tiež nahradiť náklady za spotrebu vody za uvedené obdobie, ktorá bude súčasťou vyúčtovania za obdobie od 01.07.2022 do 30.09.2022. Dohodou podľa tohto bodu nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť sumu podľa bodu 8 tejto Zmluvy za rok 2022 s poukazom na skutočnosť, že nájomca užíva kontinuálne predmet nájmu v priebehu celého roku 2022.

ČI. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím tejto Zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním predmetu nájmu.
2. Pred uzavretím Zmluvy prenajímateľ a nájomca konštatujú, že nie je potrebná prehliadka nájomného bytu s poukazom na skutočnosť, že nájomca byt kontinuálne užíva, naposledy na základe Nájomnej zmluvy č.1/2021 zo dňa 29.06.2021 s dobou účinnosti do 30.06.2022.
3. Nájomca vyhlasuje, že berie na vedomie, že v nájomnom byte podľa tejto Zmluvy nie je možné prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu a jeho deti žijúce s ním v spoločnej domácnosti.
4. Nájomca nemá pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať, uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. Nájomca je povinný byt odovzdať prenajímateľovi prázdny.
6. Nájomca nie je oprávnený v nájomnom byte bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať žiadne stavebné úpravy a drobné stavby. Nájomcovi

nevzniká nárok na finančné vyrovnanie za vykonané stavebné úpravy a drobné stavby.

7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, zamestnancom stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
8. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu prenajímateľovi (starostovi prenajímateľa, prípadne ním povereným zamestnancom) z dôvodu kontroly stavu bytu.
9. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu prenajímateľovi a ním povereným osobám za účelom vykonania opráv, dezinfekcie prípadne deratizácie.
10. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy a nie sú upravené touto Zmluvou sa vzťahuje zákon č. 443/2010 Z. z., v platnom znení, Všeobecne záväzné nariadenie obce Kalinkovo, ktoré upravuje podmienky prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov, prípadne ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
11. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace výlučne s užívaním bytu a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na svoj účet.
12. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, majú právo používať spoločné priestory a zariadenia bytového domu a to predpísaným spôsobom a podľa povahy príslušného zariadenia.
13. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
14. Nájomca sa zaväzuje, že vady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo člen jeho domácnosti, uhradí v plnej výške, ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu o poškodení, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. V prípade ak nájomca alebo člen jeho domácnosti spôsobí prenajímateľovi škodu, je oprávnený prenajímateľ pristúpiť k odpočítaniu nákladov na odstránenie škody od finančnej zábezpeky.
15. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplanením tejto povinnosti vznikla.
16. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom a to najmä, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a podobne bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. V

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím doby určitej podľa Čl. III, bod 1 tejto Zmluvy, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou, prípadne písomným odstúpením zmluvnej strany od Zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy písomne odstúpiť pre prípad najmä:
 - a) ak nájomca poškodí zariadenie bytu prípadne ak poškodí spoločné priestory a zariadenia bytového domu,

- b) ak nájomca uviedol v žiadosti o sebe a svojich majetkových pomeroch pred pridelením bytu nepravdivé informácie,
 - c) ak nájomca zrealizuje v nájomnom byte stavebné úpravy, ktorými zasiahne do nosných konštrukcií stavby bytového domu
 - d) ak sa nájomca v priestoroch bytového domu, v ktorom sa nachádza nájomný byt dopustí priestupku proti občianskemu spolunažívaniu prípadne ak spácha v priestoroch bytového domu trestný čin.
3. Nájom bytu zaniká so súhlasom starostu obce po prerokovaní obecného zastupiteľstva písomnou výpoveďou ak:
- a) nájomca bez súhlasu vlastníka v nájomnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k bytu,
 - b) nájomca uskutoční akúkoľvek dispozíciu s bytom a to najmä, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a podobne bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nájomca dlhodobo neužíva byt bez uvedenia vážnych dôvodov,
 - d) nájomca prestane splňať podmienky podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Kalinkovo, ktoré upravuje podmienky prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov,
 - e) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy, najmä tým, že nezaplatil riadne a včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
 - f) nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje dobré mravy v dome,
 - g) nájomca poruší ustanovenia týkajúce sa riadneho užívania bytu a vznikne výpovedný dôvod uvedený v ust. §711 Občianskeho zákonníka.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.

Čl. VI

Doručovanie písomností

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že pre prípad, ak sa nepodarí druhej zmluvnej strane doručiť písomnosť na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy písomnosť sa považuje za doručенú druhej strane nasledujúci deň po vrátení zásielky doručovateľom písomnosti odosielateľovi zásielky.

Čl. VII

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V prílohe č.2, ktorá je pevnou a neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy, s názvom evidenčný list, je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku písomne oznámi prenajímateľovi. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (najmä rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list), prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť.

Čl. VIII

Dohoda o finančnej zábezpeke

1. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu nájomca a prenajímateľ sa v súlade s ust. § 12 ods.7 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení dohodli na finančnej zábezpeke. vo výške troch mesačných splátok nájomného.
2. Nájomca je povinný zaplatiť finančnú zábezpeku prenajímateľovi najneskôr do troch dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy na účet v banke PRIMA Banka, a.s., IBAN: SK29 5600 0000 0019 1056 5013, BIC-SWIFT kód: KOMASK2X, variabilný symbol:36401.
3. Prenajímateľ je povinný nájomcovi formou bankového prevodu vrátiť zaplatenú finančnú zábezpeku najneskôr do 30 dní po ukončení účinnosti tejto Zmluvy v plnej výške za predpokladu, ak v priebehu účinnosti tejto Zmluvy nevznikol dôvod na použitie zaplatenej finančnej zábezpeky v zmysle tejto Zmluvy.
4. Prenajímateľ je povinný nájomcovi formou bankového prevodu vrátiť zostatok finančnej zábezpeky pre prípad, ak vznikol v priebehu účinnosti tejto Zmluvy dôvod na použitie zaplatenej finančnej zábezpeky, o použití finančnej zábezpeky je prenajímateľ povinný vždy písomne upovedomiť nájomcu s uvedením dôvodu podľa tejto Zmluvy.
5. Prenajímateľ nie je povinný nájomcovi vrátiť finančnú zábezpeku v prípade, ak táto bola celá použitá na základe dôvodov podľa tejto Zmluvy, o použití finančnej zábezpeky je prenajímateľ povinný vždy písomne upovedomiť nájomcu s uvedením dôvodu podľa tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný najneskôr do troch dní od skončenia účinnosti tejto Zmluvy písomne oznámiť prenajímateľovi číslo svojho účtu v banke, na ktorý prenajímateľ poukáže finančnú zábezpeku, prípadne jej časť. V prípade ak nájomca poruší túto povinnosť, je prenajímateľ oprávnený zaslať nájomcovi finančnú zábezpeku, prípadne jej časť iným spôsobom, a to najmä prostredníctvom právnickej osoby Slovenská pošta, a.s.
7. Nájomca je si vedomý, že nemá nárok na žiadne zhodnotenie zaplatenej sumy predstavujúcej finančnú zábezpeku, finančná zábezpeka sa vracia vo výške a spôsobom podľa tejto Zmluvy.

Čl. IX

Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Obsah tejto Zmluvy je možné meniť formou očíslovaných dodatkov s výnimkou predĺženia doby nájmu.
2. Nájomca týmto v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov slobodne a vážne udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu Zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju s vylúčením akejkoľvek formy tiesne vlastnoručne podpísali na všetkých jej rovnopisoch.

V Kalinkove dňa 13.09.2022

V Kalinkove dňa 13.09.2022

Nájomca:



Miloš Surgan

Prenajímateľ:



Obec Kalinkovo
Jozef Konrád - starosta

Prílohy:

- Príloha č. 1 - Opis bytu a príslušenstva a opis stavu bytu
- Príloha č. 2 - Evidenčný list

