

Nájomná zmluva č. 10/2022/BD16

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení
v nadväznosti na výnos MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania
v znení výnosu MVRR SR z 28. novembra 2007 č. V-1/2007 a výnosu MVRR SR z 15. júla 2008 č. V-1/2008
a v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce Slanec č. 1/2009 o podmienkach nájmu 16 nájomných
bytov s bežným štandardom vo vlastníctve obce Slanec na Záhradnej ulici 7 a 7A v Slanci (ďalej len „VZN“)

Čl. I Zmluvné strany

1. **Obec:** Slanec
Sídlo: Obecný úrad Slanec, Hlavná 55/114, 044 17 Slanec
Zastúpená: Ing. Jozef Bela, starosta obce
IČO: 00324728
DIČ: 2021245017
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.; pobočka Košice
Číslo účtu: 0405013002/5600
IBAN: SK 60 5600 0000 0004 0501 3002
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. **Meno a priezvisko, titul:** Marek Szakács
Bydlisko: [redacted]
Rodné číslo: [redacted]
číslo O.P.: [redacted]
Bankové spojenie/IBAN: [redacted] 2

a

- Meno a priezvisko, titul:** Marcela Piroščáková
Bydlisko: [redacted]
Rodné číslo: [redacted]
číslo O.P.: [redacted]
Bankové spojenie/IBAN: [redacted] 78

(ďalej len „nájomcovia“)

a

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu

Čl. II Predmet nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - nájomného bytového domu 16 b. j. postaveného na parcele č. 285/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 361 m² nachádzajúceho sa v katastrálnom území Slanec v obci Slanec, na Záhradnej ulici 7 a 7A, so súpisným číslom stavby 459, zapísaného na liste vlastníctva č. 1706, vedeného Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice - okolie.
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt v bytovom dome 16 b. j. na ulici Záhradná 7, č. bytu 10, druhé poschodie, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne, kúpeľne, WC + kotolne, šatníka, chodby a príslušenstva bytu, všetko o rozlohe 72,39 m². K uvedenému bytu patrí balkón o rozlohe 3,74 m² a na prízemí bytového domu pivnica č. 115 o rozlohe 2,52 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
- Jednoduchý opis bytu a príslušenstva:
 - povrchová úprava stien a stropov bytu: omietka s maľbou, v kúpeľni a WC keramický obklad stien,
 - povrchová úprava podláh bytu: laminátové podlahy, v kúpeľni a WC keramická dlažba,
 - vybavenie kúpeľne: vaňa + vodovodná batéria, umývadlo + vodovodná batéria,

- vybavenie WC + kotle: záchodová misa, malé umývadlo + vodovodná batéria,
 - vybavenie kuchyne: kuchynská linka s drezom + drezová batéria, kombinovaný sporák, digestor,
 - stropné svietidla v kuchyni, kúpeľni 2x, WC s kotoľňou, šatníku a na chodbe 2x,
 - vykurovanie bytu samostatným plynovým kotlom s ohrevom TUV vrátane 5 vykurovacích telies,
 - plastové okna s izolačným dvojsklom a vetracou štrbinou,
 - protipožiarné vstupné bytové dvere,
 - vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, bytový telefón, zvonček, telefónny rozvod (okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie).
4. Predmet nájmu je stavba vo veľmi dobrom a užívania schopnom stave. Nájomcovia sa so stavom bytu oboznámili osobne a na mieste samom dňa 31.08.2022 a v takomto stave ho preberajú.
 5. O prevzatí (a odovzdaní) bytu sa vyhotoví samostatný preberací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. III

Doba nájmu a účel nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.09.2022 do 31.08.2025**.
2. Ak nájomcovia prejavia záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, prenajímateľ ich bude informovať minimálne 60 dní pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu v zmysle VZN č. 4/2015.
3. V prípade predĺženia nájomnej zmluvy má nájomca prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmet nájmu, ktorý doposiaľ užíval.
4. Táto nájomná zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia bývania pre nájomcu a jeho príbuzných v priamom pokolení, alebo pre druhu (priateľa) resp. družku (priateľku), ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu

1. Mesačná úhrada nájomného za predmet nájmu určená dohodou je 175,27 eur/mesiac (Stosedemdesiatpäť eur a dvadsaťsedem centov).
2. Mesačná záloha úhrad za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu určená dohodou činí spolu 50,70 eur/mesiac (päťdesiat eur a sedemdesiat centov)
3. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu pravidelne mesačne vopred vždy do 10. dňa kalendárneho mesiaca za ktorý sa nájom platí, a to:
 - a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo
 - b) poštovým peňažným poukazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy
 - c) v hotovosti, do pokladne obce
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania a to vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka a písomne vyúčtovanie odoslať nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi vyúčtovaním zistený nedoplatok za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu najneskôr do 15 dní po doručení vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prípadný preplatok.
6. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájomného vzťahu jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo výšku záloh úhrad za služby (plnenia) spojené s užívaním bytu. O tejto zmene je prenajímateľ povinný informovať nájomcu do 30 dní.

7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom a to počnúc prvým januárom roku nasledujúcim po roku, za ktorý je inflácia vyhlásená.
8. Prenajímateľ jednostranne zmení výšku zálohových úhrad za služby spojené s užívaním bytu následne po zmene cien týchto služieb.

Čl. V

Nájomná kaucia

1. Nájomca súhlasil s tým, že pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy zloží na osobitný účet prenajímateľa č.ú. SK73 5600 0000 0004 0501 8006 vedený v Prima banka Slovensko a.s., pobočka Košice na celú dobu nájomného vzťahu nájomnú kauciu vo výške 6-mesačného nájomného t.j. 1.051,62 eur (slovom: jedentisícpäťdesiatjeden eur a šesťdesiatdva centov).
2. Úhradu nájomnej kaucie nájomca preukázal pred podpisom nájomnej zmluvy dokladom o úhrade.
3. Nájomná kaucia slúži na zabezpečenie splatných úhrad nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu a aj ako úhrada za poškodený alebo zničený predmet nájmu mimo jeho obvyklého opotrebenia.
4. Prenajímateľ je oprávnený použiť nájomnú kauciu na jednostranné započítanie svojich pohľadávok voči nájomcovi, a to na úhradu:
 - za nájomcom poškodené spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu počas nájomného vzťahu,
 - za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
5. Nájomnú kauciu a jej prírastky (úroky) prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu, avšak najskôr po vzájomnom vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok.
6. Prenajímateľ je oprávnený použiť prírastky (úroky) z nájomnej kaucie na úhradu platieb za vedenie osobitného účtu v banke.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že:
 - bude uhrádzať všetky platby súvisiace s predmetom nájmu včas a riadne,
 - všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady,
 - pri výkone svojich práv bude dbať o to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
 - závady a poškodenia, ktoré v byte a na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
 - bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
2. Nájomca 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.

3. Nájomca 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.
4. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
5. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
6. Nájomca je povinný odovzdať duplikát kľúča od prenajatého bytu v zapečatenej obálke prenajímateľovi, ktorý je povinný ho zabezpečiť pred neoprávneným použitím inou osobou. Tento kľúč smie prenajímateľ použiť len v prípade odvrátenia nebezpečenstva vzniku požiaru, záchrany života alebo pre prípad zabránenia vzniku inej značnej škody na majetku (únik plynu, vytopenie susedov a pod.) V prípade výmeny kľúčov od bytu je nájomca povinný bezodkladne odovzdať jeden duplikát kľúča od prenajatého bytu v zapečatenej obálke prenajímateľovi.
7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu, správcu bytov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
8. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený - namaľovaný bielou farbou) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie najneskôr do 5 dní odo dňa zániku nájmu.
9. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov médií (voda, elektrina, plyn a pod.), vyhlásenie, že nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s predmetom nájmu, iné...
10. Nájomca je povinný poistiť si svoj vlastný hnuťelný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu na vlastné náklady a to na celú dobu nájomného vzťahu.
11. Nájomca po dohode s prenajímateľom sa zaväzuje, že bude dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu a to najmä:
 - zákon č. 314/2001 Z. z o ochrane pred požiarom v znení neskorších právnych predpisov ako aj iné všeobecne záväzné právne predpisy.
12. Nájomca je povinný dodržiavať bytový poriadok v dome.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
 - zabezpečiť pre nájomcu riadny a nerušený výkon nájomných práv po vymedzení dobu nájmu s ohľadom na dohodnutý účel nájmu a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
 - odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 5 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.
2. O odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi sa spíše samostatný protokol o odovzdaní bytu do užívania nájomcovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov médií (voda, elektrina, plyn a pod.), spôsob platenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, iné napr.: prevzatie kľúčov od bytu v počte 2 ks, spoločného vchodu v počte 2 ks, od pivnice v počte 2 ks, poštovej schránky v počte 1 ks.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu so súhlasom a v sprievode nájomcu alebo ním poverenej dospelé osoby za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, ako aj účelu nájmu a v prípade uskutočnenia opráv a údržby predmetu nájmu.

4. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch ak to vyžaduje havarijný stav predmetu nájmu. O tejto skutočnosti prenajímateľ je povinný informovať nájomcu bezodkladne.
5. Prenajímateľ 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.
6. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

Čl. VIII

Zánik nájmu

1. Tento nájomný vzťah môže zaniknúť vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Nájomný vzťah zaniká tiež uplynutím doby nájmu.
3. Nájomný vzťah zaniká tiež písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu. Prenajímateľ môže dať výpoveď len z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená. Uplynutím výpovednej lehoty sa nájomný vzťah končí.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu uplynutím doby nájmu.

Čl. IX

Osobitné ustanovenia zmluvy

1. Ak je, prípadne bude niektoré ustanovenie zmluvy neplatné alebo neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré ostávajú v platnosti a účinnosti.
2. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým platným alebo účinným ustanovením, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do doby uzavretia dohody platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných predpisov Slovenskej republiky.
3. Táto nájomná zmluva bola schválená Obecným zastupiteľstvom obce Slanec uznesením č. 275/2022/B1.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom bez výhrad súhlasia a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, bez omylu a neuzatvorili ju v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
3. Osoby konajúce za zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia zmluvy a nájomca obdrží dve vyhotovenia zmluvy.
5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len na základe písomne a vzájomne odsúhlasených a očíslovaných dodatkov.

6. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je aj Príloha č. 1- Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcov.
8. Nájomca svojím podpisom dáva súhlas prenajímateľovi podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, na spracúvanie všetkých osobných údajov uvedených v úvode tejto zmluvy pre potreby vnútorných evidencií obce Slanec bez časového obmedzenia. Odvolanie súhlasu musí byť písomné a doručené obci Slanec.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby, t.j. Obce Slanec v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

V Slanci dňa 31.08.2022


Ing. Jozef Belák
prenajímateľ




Marek Szakacs
nájomca


Marcela Hrošková
nájomca

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcov:

1. Marek Szakács, nar. [redacted]

2. Marcela Piroščáková [redacted]

3. Juraj Szakács, nar. [redacted]

4. Veronika Szakásová [redacted]

V Slanci dňa 31.08.2022

Ing. Jozef [redacted]

prenajímateľ



M [redacted]

nájomca

M [redacted]

nájomca