

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 03/2023

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. Nájomcovia:

Meno a priezvisko : Lukáš Müller
Rodné priezvisko : Müller
Miesto trvalého pobytu : ul. Jána Buriana 4/363, 900 43 Kalinkovo
Narodený dňa : 
Rodné číslo : 

a

Meno a priezvisko : Jarmila Müllerová
Rodné priezvisko : Šurganová
Miesto trvalého pobytu : ul. Jána Buriana 4/363, 900 43 Kalinkovo
Narodená dňa : 
Rodné číslo : 
(ďalej v texte ako „nájomcovia“, v príslušnom gramatickom tvare)

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

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva obce Kalinkovo číslo 18/2023 zo dňa 24.04.2023 prenecháva nájomcom za nájomné do užívania byt o výmere 75,6 m², nachádzajúci sa v katastrálnom území Kalinkovo, v Kalinkove, v bytovom dome so súpisným číslom 363 (ul. Jána Buriana 4), byt č.A/1, na prízemí, pozostávajúci z 3 izieb a príslušenstva (ďalej v texte aj ako „byt“, v príslušnom gramatickom tvare).

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 hájom bytu, po splnení podmienok za strany nájomcov 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 (platné v čase rozhodovania o žiadosti), ktoré upravuje podmienky prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov

Čl. II

Rozsah užívania

1. Nájomcovia sú oprávnení predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto Zmluvy, užívať len na bývanie.
2. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcami, prípadne ktorýmkoľvek z nich, je prenajímateľ oprávnený Zmluvu skončiť spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve a to aj v prípade, že túto povinnosť porušil príslušník domácnosti nájomcov.
3. Nájomcovia 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

1. Nájom bytu vzniká platným a účinným uzavretím nájomnej zmluvy na dobu určitú odo dňa účinnosti podľa čl. IX, bod 3 tejto Zmluvy do 30.04.2026.
2. Dňom začiatku nájmu podľa tejto Zmluvy je deň 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 nájomcov 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 nájomcovia zaväzujú preukázať minimálne dva mesiace pred uplynutím doby nájmu.
4. Nájomcovia sú povinní 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. Nájomcovia sú povinní po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné vo výške 160,- EUR (slovom jednošesťdesiat eur) na jeho účet v PRIMA banke, a.s., IBAN: SK29 5600 0000 0019 1056 5013, BIG-SWIFT kód: KOMASK2X, variabilný symbol:36303.

6. Nájomcovia sú povinní počas trvania nájmu disponovať ako odberateľ zmluvnými vzťahmi vo svojom mene s dodávateľmi: elektrickej energie prípadne plynu.
7. Nájomcovia sú povinní uhrádzať spotrebu vody podľa skutočnej spotreby prenajímateľovi. Skutočná spotreba, ktorú zaplatia nájomcovia sa vyúčtuje podľa údajov na vodomere umiestnenom v predmete nájmu.
8. Nájomcovia sú povinní 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. Nájomcovia kontinuálne užívali a užívajú byt aj po skončení doby nájmu podľa Nájomnej zmluvy č. 02/2020 zo dňa 30.04.2020 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 21.12.2022 s dobou účinnosti do 30.04.2023. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia zaplatia nájomné za mesiac máj 2023 v plnej výške mesačného nájomného, keďže predmet nájmu nerušene kontinuálne užívajú po skončení účinnosti predchádzajúcej nájomnej zmluvy, t.j. aj v čase medzi skončením účinnosti predchádzajúcej nájomnej zmluvy a nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy spôsobom podľa čl. IX, bod 3 Zmluvy. dohodu podľa tohto bodu je v plnom rozsahu uspokojený nárok prenajímateľa vyplývajúci z užívania bytu nájomcami v čase od 01.05.2023 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy bez právneho dôvodu v zmysle ust. § 451 ods.2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, t.j. bez uzavretej platnej a účinnej zmluvy.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím tejto Zmluvy nesmie požadovať od nájomcov iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním predmetu nájmu.
2. Pred uzavretím Zmluvy prenajímateľ a nájomcovia konštatujú, že nie je potrebná prehliadka bytu s poukazom na skutočnosť, že nájomcovia byt kontinuálne užívajú aj po skončení účinnosti Nájomnej zmluvy č. 02/2020 zo dňa 30.04.2020 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 21.12.2022 s dobou účinnosti do 30.04.2023. V dôsledku uzavretia Dodatku č. 1 zo dňa 21.12.2022 došlo k zmene predmetu nájmu na súčasný predmet nájmu.
3. Nájomcovia vyhlasujú, že berú na vedomie, že v byte podľa tejto Zmluvy nie je možné prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcov a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti.
4. Nájomcovia nemajú pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
5. K termínu ukončenia nájmu sú nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, povinní byt vypratať, uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesú zodpovednosť za spôsobené škody. Nájomcovia sú povinní byt odovzdať prenajímateľovi prázdny.
6. Nájomcovia nie sú oprávnení v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať žiadne stavebné úpravy a drobné stavby. Nájomcom nevzniká nárok na finančné vyrovnanie za vykonané stavebné úpravy a drobné stavby.

7. Nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, sú povinní umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR, zamestnancom stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
8. Nájomcovia sú povinní umožniť vstup do bytu prenajímateľovi (starostovi prenajímateľa, prípadne ním povereným zamestnancom) z dôvodu kontroly stavu bytu.
9. Nájomcovia sú povinní 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. Nájomcovia sa zaväzujú, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace výlučne s užívaním bytu a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečia sami a na svoj účet.
12. Nájomcovia 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. Nájomcovia sa zaväzujú, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
14. Nájomcovia sa zaväzujú, 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 nájomcov o poškodení, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov úhradu. V prípade ak nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich alebo člen jeho domácnosti spôsobí prenajímateľovi škodu, je oprávnený prenajímateľ pristúpiť k odpočítaniu nákladov na odstránenie škody od finančnej zábezpeky.
15. Nájomcovia sa zaväzujú, že bez zbytočného odkladu písomne oznámia prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi a umožnia ich vykonanie, inak zodpovedajú spoločne a nerozdielne za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
16. Nájomcovia nie sú oprávnení 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 nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich poškodí zariadenie bytu prípadne ak poškodia alebo poškodí spoločné priestory a zariadenia bytového domu,
 - b) ak nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, uviedli prípadne uviedol v žiadosti o sebe a svojich majetkových pomeroch pred pridelením bytu nepravdivé informácie,
 - c) ak nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, zrealizuje v nájomnom byte stavebné úpravy, ktorými zasiahnu, prípadne zasiahne do nosných konštrukcií stavby bytového domu
 - d) ak sa nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich v priestoroch bytového domu, v ktorom sa nachádza nájomný byt dopustia alebo dopustí priestupku proti občianskemu spolunažívaniu, prípadne ak spáchajú spoločným konaním, prípadne samostatne v priestoroch bytového domu trestný čin.
3. Nájom bytu zaniká so súhlasom starostu obce po prerokovaní obecného zastupiteľstva písomnou výpoveďou ak:
- a) nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich bez súhlasu vlastníka v nájomnom byte ubytujú prípadne ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k bytu,
 - b) nájomcovia uskutočnia spoločne, prípadne ktorýkoľvek z nich 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) nájomcovia dlhodobo neužívajú byt bez uvedenia vážnych dôvodov,
 - d) nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, prestanú splňať podmienky podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Kalinkovo , ktoré upravuje podmienky prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov,
 - e) nájomcovia spoločne, prípadne ktorýkoľvek z nich hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy, najmä tým, že nezaplatili riadne a včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
 - f) nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich využívajú prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomcovia spoločne či samostatne, alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje dobré mravy v dome.
 - g) nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich porušia ustanovenia týkajúce sa riadneho užívania bytu a vznikne výpovedný dôvod uvedený v ust. §711 zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcom doručená.

Čl. VI

Doručovanie písomností

Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „Písomnosti“) musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:

- a) v prípade osobného doručovania nájomcom odovzdaním Písomnosti ktorémukoľvek z nájomcov a podpisom tohto nájomcu na doručenke a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takou osobou;
- b) v prípade osobného doručovania prenajímateľovi odovzdaním Písomnosti do podateľne miestneho úradu prenajímateľa,
- c) v prípade doručovania prostredníctvom spoločnosti Slovenská pošta, a.s. alebo iného doručovateľa, resp. poštového podniku dorúčením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím desiatich (10) dní odo dňa odoslania, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.

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 nájomcami v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcom v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
- 2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku písomne oznámia 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 nájomcovia 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. Nájomcovia zaplatili finančnú zábezpeku prenajímateľovi po uzavretí predchádzajúcej Nájomnej zmluvy č. 02/2020 zo dňa 30.04.2020 (v znení dodatku č. 1 zo dňa 21.12.2022) na účet v banke VÚB, a.s., 1911413951/0200, IBAN: SK7002000000001911413951, SIC-SWIFT kód: SUBASKBX, variabilný symbol:36303. Keďže nedošlo ku dnešnému k vráteniu finančnej zábezpeky Nájomcovia a prenajímateľ sa dohodli, že nájomcovia nežiadajú vrátenie zaplatenej finančnej zábezpeky v lehote podľa Čl. VIII, bod 3 Nájomnej zmluvy č. 02/20 zo dňa 30.04.2020 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 21.12.2022, ale žiadajú, aby prenajímateľ použil túto finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu v zmysle tejto Zmluvy, s čím prenajímateľ súhlasí a použije finančnú zábezpeku týmto spôsobom.
- 3. Prenajímateľ je povinný nájomcom 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 nájomcom 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 prenájomca povinný vždy písomne upovedomiť nájomcov s uvedením dôvodu podľa tejto Zmluvy.
5. Prenajímateľ nie je povinný nájomcom vrátiť finančnú zábezpeku v prípade, ak táto bola celá použitá na základe dôvodov podľa tejto Zmluvy, o použití finančnej zábezpeky je prenájomca povinný vždy písomne upovedomiť nájomcov s uvedením dôvodu podľa tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia sú povinní najneskôr do troch dní od skončenia účinnosti tejto Zmluvy písomne oznámiť prenájomcovi číslo svojho účtu v banke, prípadne číslo účtu ktoréhokoľvek z nich, na ktorý prenájomca poukáže finančnú zábezpeku, prípadne jej časť. V prípade ak nájomcovia porušia túto povinnosť, je prenájomca oprávnený zaslať nájomcom, prípadne ktorémukoľvek z nich finančnú zábezpeku, prípadne jej časť iným spôsobom, a to najmä prostredníctvom právnickej osoby Slovenská pošta, a.s.
7. Nájomcovia sú si vedomí, že nemajú 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. Nájomcovia týmto v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov slobodne a vážne udeľujú súhlas prenájomcovi, aby ich 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 prenájomcu a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv 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 štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden pre každého nájomcu a dva pre prenájomcu.
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 15.05.2023

Nájomcovia:

[Redacted signature]

Lukáš Müller

[Redacted signature]

Jarmila Müllerová

Prenajímateľ:



[Redacted signature]

Obec Kalinkovo
Jozef Konrád - starosta

Prílohy:

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