

ZMLUVA O NÁJME BYTU
TÁTO ZMLUVA bola uzatvorená MEDZI:

1. ZMLUVNÉ STRANY

Obec Salka

So sídlom: Obecný úrad, 943 61 Salka 61
zastúpená: Mgr. Silvia Cagalová, starostka obce
IČO: 00 309 249
DIČ: 2021074055
účet číslo: SK20 0200 0000 0042 5610 1858 vedený vo VÚB, a.s.

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Brychtová Sabina

narodený/á: 
rodné číslo: 
trvale bytom: Salka č. 492
(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú po vzájomnej dohode nájomnú zmluvu s týmto obsahom:

2. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- (a) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné na dočasné užívanie byt č. 4C na 1. poschodí bytového domu súpisného čísla 495, na parcele č. 1588/22, vedený na LV č. 284 pre katastrálne územie Salka, na adrese Salka č. 495 (ďalej len byt). Byt pozostáva z 3 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, špajza, komora vrátane spoločných častí bytového domu – vchody, chodby, schodište a spoločných zariadení, a to hromozvod, vodovodná, elektrická a kanalizačná prípojka. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 69,10 m².
- (b) Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi v byte sa nachádzajúce hnutelne veci a zariadenia: Vchodové dvere, vnútorné dvere, zárubne, laminátové parkety, maľovky, dlažbu, obklady, kuchynská linka s drezom a batériou, sporák, radiátory, plynový kotol, vypínače, zásuvky, umývadlo s batériou, vaňa s batériou, wc misa ako aj hnutelne veci nachádzajúce sa v spoločných priestoroch 1 ks poštovej schránky, požiarneho hydrantu, ručný hasiaci prístroj, osvetlenie.
- (c) Byt poskytuje prenajímateľ nájomcovi na účely bývania pre jeho osobu. Domácnosť nájomníka tvoria Dominik Brychta (dieťa), nar. 06.11.2008, bytom Salka č. 492, Britany Brychtová (dieťa), nar. 15.06.2017, bytom Salka č. 492 a Tamás Imre (druh), nar. 05.11.1972, bytom Vámosmikola..
- (d) Obecné zastupiteľstvo v Salke svojím uznesením č. 42/01032023 zo dňa 01.03.2023 udelilo súhlas s nájomom bytu nájomcovi.

3. NÁJOMNÉ, ZÁBEZPEKA A ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM BYTU

- (a) Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **229,00 EUR**, slovom Dvestodvadsaťdeväť eur za každý kalendárny mesiac. V nájomnom sú zahrnuté mesačné príspevky do rezervného fondu, do fondu prevádzky, údržby a opráv, mesačný poplatok za výkon správy bytového domu a mesačné poistenie na poistenie bytového domu. Nájomné zaplatí nájomca prenajímateľovi pravidelne mesačne, vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, tak aby k 15-temu dňu bola úhrada pripísaná na účet prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonať nevyhnutné opravy bytu (nová maľovka bytu, oprava toalety a kotla a prípadne iné nevyhnutné opravy odsúhlasené prenajímateľom) s tým, že nájomca je oprávnený

ich uskutočniť po predchádzajúcom odsúhlasení výšky nákladov na opravy bytu. Tieto prenajímateľom odsúhlasené náklady budú následne prenajímateľom započítané na bežné nájomné, ktoré je nájomca povinný platiť. Po uskutočnení všetkých nevyhnutých opráv odsúhlasených prenajímateľom je nájomca povinný platiť dohodnuté nájomné.

- (b) Na zabezpečenie platenia nájomného, úhrady spojených s užívaním nájomného bytu, na zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatku z omeškania nájomca zaplatí **zábezpeku** vo výške **1.374,00 EUR**, na číslo účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do **31.05.2023**, tak aby k uvedenému dňu bola zábezpeka pripísaná na účet prenajímateľa.
- (c) Zo zaplatenej zábezpeky sa platí dlžné nájomné v prípade omeškania so zaplatením nájomného počas obdobia dlhšom ako 3 mesiace, úhrady spojené s užívaním nájomného bytu, zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta.
- (d) Zo zaplatenej zábezpeky môže prenajímateľ pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom alebo osobami tvoriacimi domácnosť nájomcu na prenajatom byte a spoločných častiach a zariadeniach určenú zástupcami prenajímateľa na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.
- (e) Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu. Meniť sa bude iba pri zmene výšky nájomného.
- (f) V prípade výpovedí tejto zmluvy je možné posledné 3 mesiace trvania nájmu platiť nájomné zo zloženej zábezpeky ako aj úhrady spojené s užívaním nájomného bytu, zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatok z omeškania a zmluvnú pokutu.
- (g) Zaplatená zábezpeka bude u prenajímateľa evidovaná na osobitnom účte.
- (h) Prenajímateľ môže použiť zloženú zábezpeku na úhradu splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, že použitá suma splátky bude splatená na osobitný účet do konca rozpočtového roku z príjmov obce.
- (i) Pri skončení nájmu a odovzdaní bytu prenajímateľovi bude nájomcovi vrátený zostatok zábezpeky do 30 dní odo dňa odovzdania bytu prenajímateľovi pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy.
- (j) Pri opakovanom nájme na ten istý byt je možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto a ďalšej zmluvy.
- (k) Nájomné uvedené v tomto článku zmluvy je platné na 1 rok odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Po uplynutí 1 roka výška nájomného zostáva do tej doby, kým nedôjde k zmene výšky nájomného v zmysle tejto zmluvy.
- (l) K zmene výšky nájomného počas doby nájmu dôjde na základe rozhodnutia prenajímateľa po predchádzajúcom prerokovaní s nájomcom v prípade, ak dôjde k nárastu výdavkov platených prenajímateľom na prenajatý bytový dom.
- (m) V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, t.j. dodávka teplej úžitkovej vody, vodné, stočné, odvod zrážkovej vody, odvoz a likvidácia domového odpadu, osvetlenie spoločných priestorov, upratovanie, dodávka elektrickej energie.
- (n) Úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom podľa písm. m) tohto článku zmluvy bude platiť nájomca zálohovo v pravidelných mesačných splátkach priamo dodávateľom týchto služieb.
- (o) Nájomca je povinný sumy zálohových platieb zaplatiť správcovi bytu a dodávateľom služieb. Ročné vyúčtovanie mesačných zálohových platieb vykonáva správca bytu a dodávateľ služieb raz ročne. V prípade vzniknutého preplatku má na preplatok právo nájomca. V prípade vzniku nedoplatku je nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť správcovi bytu a dodávateľom služieb po obdržaní vyúčtovania.
- (p) V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za služby v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4. DOBA NÁJMU

- (a) Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2023 do 30.04.2026**. Po uplynutí tejto doby má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o a vo VZN Obce Salka o podmienkach prideľovania nájomných bytov v obci Salka.

- (b) Opakované uzavretie nájomnej zmluvy je možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú existovať dôvody, pre ktorý by prenajímateľ mohol vypovedať nájom bytu podľa § 711 Občianskeho zákonníka.

5. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- (a) Prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie s tým, že prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca vykonal na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nevyhnutné opravy predmetu nájmu (nová maľovka bytu, oprava toalety a kotla a prípadne iné nevyhnutné opravy).
- (b) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- (c) Prenajímateľ je povinný predmet zmluvy udržiavať v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel.

6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- (a) Nájomca má povinnosť platiť nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu v dohodnutej výške podľa tejto zmluvy.
- (b) Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu.
- (d) Nájomca má právo vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a zároveň povinnosť uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou ako aj vykonať nevyhnutné opravy bytu na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa (nová maľovka bytu, oprava toalety a kotla a prípadne iné nevyhnutné opravy).
- (c) Nájomca nemá právo vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady a je povinný starať sa o to, aby na predmete zmluvy nevznikla škoda.
- (d) Nájomca sa zaväzuje, že bude priestory užívať riadnym a obvyklým spôsobom iba na účely bývania.
- (e) Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prenajať byt alebo jeho časť iným osobám.
- (f) Nájomca umožní prenajímateľovi vykonať obhliadku prenajatého bytu za účelom overenia technického stavu bytu.
- (g) Nájomca umožní prenajímateľovi vykonať obhliadku prenajatého bytu raz za 12 mesiacov za účelom kontroly zameranej na ochranu pred požiarom.
- (h) Nájomca sa oboznámil so stavom prenajatého bytu. Byt prebral v stave spôsobilom na bývanie a užívanie.
- (i) Nájomca je povinný ohlásiť bez odkladu, najneskôr do 3 dní, prenajímateľovi poruchy v byte, jeho zariadení a príslušenstve. Umožní odstránenie porúch a nutné opravy. Inak zodpovedá za škodu, ktorá by včasným neohlásením poruchy vznikla. Nájomca je ďalej povinný ohlásiť prenajímateľovi nedostatky zistené v súvislosti s bezpečnosťou a ochranou pred požiarom v bytovom dome okrem prenajatého bytu, nakoľko za ten zodpovedá nájomca.
- (j) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok pre celý bytový dom.
- (k) Nájomca sa zaväzuje, že v prenajatom byte ako aj v bytovom dome bude dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení ako aj jeho vykonávacích predpisov, v prenajatom byte si zabezpečí podmienky stanovené týmto zákonom a jeho vykonávacími predpismi, ako aj hygienu a bezpečnosť v prenajatom byte a v bytovom dome.
- (l) Prenajímateľ nezodpovedá za prevádzku a užívanie technických a iných zariadení v prenajatom byte a v bytovom dome nájomcom a za ich prevádzku a užívanie v neprítomnosti nájomcu zodpovedá nájomca.

7. ZÁNİK NÁJMU

- (a) Zmluva zaniká:
- (i) - uplynutím dojednanej doby nájmu s možnosťou uzatvorenia zmluvy na ďalšie obdobie v zmysle čl. 4. tejto zmluvy.
 - (ii) na základe písomnej dohody zmluvných strán. V prípade zániku zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa platnosť zmluvy skončí v deň určený v písomnej dohode o skončení platnosti tejto zmluvy dohodou.
 - (iii) písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Nájomca môže zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu výpovede.
- (b) V prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady.
- (c) Nájomca sa zaväzuje do 3 dní po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, ktoré zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.

8. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- (a) Ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť na základe písomnej dohody zmluvných strán.
- (b) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.
- (c) Táto zmluva sa riadi § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, VZN Obce Salka o podmienkach prideľovania nájomných bytov v obci Salka a ostatnými právnymi predpismi platnými s Slovenskej republiky.
- (d) V zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, uvedených v tejto zmluve pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy a to v rozsahu: meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a adresa trvalého pobytu. Nájomcov súhlas so spracovaním osobných údajov prenajímateľom v zmysle tohto bodu platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.
- (e) Výpoveď tejto zmluvy, dodatku k zmluve, vyúčtovania, prejavy vôle a iné písomnosti budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou. Výpoveď zmluvy doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky alebo odmietnutia prevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 18-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.
- (f) Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a zariadení a zoznam nevyhnutných opráv bytu.
- (g) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami, účinnosť nadobúda jej zverejnením v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka 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.
- (h) Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Salke dňa 02.05.2023

Prenajímateľ

Podpis: _____

Obec Salka
Mgr. Silvia Cagalová, starostka



Nájomca

Podpis: _____

Meno: Brychtová Sabína