

Zmluva o nájme bytu č. 2/2024/NB-7

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov Obce: **Obec Kálnica**
Sídlo: Kálnica 100, 91637 Kálnica
IČO: 00311669
DIČ: 2021091589
Starosta Obce: Milan Borcovan
IBAN: SK71 5600 0000 0058 0415 9001
Telefón: 032 779 88 32, 0905 636 972
Email: ocu@kalnica.sk, starosta@kalnica.sk

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Monika Kopasová**

Nar.:

Bydlisko:

(ďalej len „Nájomca“)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Kálnica - „Bytového domu“ postaveného na parc.č. , ktoré sú zaevidované na LV č. .
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **byt č.** – na poschodí, ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva. Podlahová plocha bytu je 63,14 m² a pivnice 4,62 m². Podrobný opis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. 7/2024, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy. Súčasťou nájmu uvedeného bytu je aj užívanie spoločných priestorov a častí bytového domu vrátane príslušenstva a pozemku.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu dňa 28.06.2024, byt bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Článok II Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.07.2024** a uzatvára sa na dobu určitú, a to do **30.06.2027**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce Kálnica č. 2/2023 o podmienkach pridelenia nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov (ďalej len VZN) a

príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.

3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byť uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.
5. Vzájomná výmena bytu v bytovom dome s iným nájomcom bytu v bytovom dome je vylúčená.
6. Podnájom obecných nájomných bytov je vylúčený.
7. Prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu alebo na tretiu osobu je vylúčený.
8. Prechod nájmu k bytu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka je vylúčený.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške **172,00 Eur**, ktoré sa skladá: z nájomného **144,59 Eur**, príspevku do fondu opráv **21,10 Eur**, príspevku na úhradu režijných nákladov **6,31 Eur /zálohovo/**. Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté mesačné nájomné spolu s predpísanými zálohovými úhradami za plnenia poskytované s užívaním bytu (ods. 1) vopred, najneskôr v desiaty deň mesiaca, za ktorý sa nájomné a predpísané zálohové platby platia a to, prevodom na účet prenajímateľa v banke, uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Prenajímateľ je do 25. mája nasledujúceho roka povinný urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
5. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu písomne upozornený.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy prenajímateľovi uhradí finančnú zábezpeku vo výške 1 116,00 EUR/, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného do bytového fondu a úhrad za prípadné poškodenie bytu. Finančná zábezpeka bude uhradená na osobitný účet Prenajímateľa č. IBAN SK21 5600 0000 0058 0415 0007.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné.
2. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete a kúrenia môže nájomca robiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Tento súhlas je potrebný i na zásah do rozvodov vody a odpadu.
3. Nájomca je povinný riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach prenajatého bytu a spoločných priestorov, najmä riadne a včas informovať o počte osôb v byte do evidenčného listu, prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte.
4. Nájomca bude drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady (napr. oprava vodovodných batérií, výmena žiaroviek v byte a spoločných priestoroch, pravidelná prehliadka kotla, maľovanie bytu, oprava sporáka, oprava kuchynskej linky, rozbitie skla na oknách, dverách i spoločných priestorov), väčšie opravy v byte je nájomca povinný bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajímateľovi a

- umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca nahlási povinne do 24 hodín každú škodu nad 6,64 Eur, ktorá vznikla v byte a spoločných priestoroch a ich zariadeniach. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
5. Nájomca sa zaväzuje nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv. Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok, ktorý platí pre príslušný bytový dom.
 6. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy. V prípade ich porušenia zodpovedá priamo kontrolným orgánom a v prípade vzniku škody za jej vznik zodpovedá v celom rozsahu.
 7. Povinnosti nájomcu vo vzťahu k ochrane pred požiarmi:
 - a/ zabezpečiť dodržiavanie ust. Zák. NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,
 - b/ zabezpečiť dodržiavanie ust. Vyhl. MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
 - c/ zriadiť ohlasovňu požiarov,
 - d/ opatrenia pri činnostiach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru je potrebné vykonávať v súlade s platnými práv. normami. Ak činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru nie sú z hľadiska ochrany pred požiarmi upravené osobitnými predpismi, nájomca pri výkone týchto činností postupuje tak, aby bola zabezpečená ochrana pred požiarmi. Vid' Vyhl. MV SR 121/2002 o požiarnej prevencii § 3. S uvedenou činnosťou musí byť oboznámený technik požiarnej ochrany Obce Kálnica min. 24 hod. pred plánovaným začatím činnosti,
 - e/ činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru vykonávať len na základe písomného povolenia a zabezpečenia opatrení, ktoré z neho vyplývajú,
 - f/ kontrolu prenosných a pojazdných hasiacich prístrojov zabezpečuje prenajímateľ, osobou s požadovanou odbornou spôsobilosťou,
 - g/ nájomca zabezpečuje výkon prehliadok a skúšok el. zariadení, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa v súlade s platnými právnymi normami SR,
 - h/ umožniť voľný vstup do prenajatého objektu technikovi PO prenajímateľa – Obce Kálnica, aby overil plnenie povinností nájomcov priestorov spoločnosti,
 - ch/ spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chem. odpadov na voľnom priestranstve je zakázané,
 - i/ prípadný požiar ohlasovať v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarmi tak, ako je uvedené v § 27 vyhl. MV SR 121/2002 Z. z. a prenajímateľovi priestorov.
 8. Nájomca je povinný uzavrieť poisťnú zmluvu na zodpovednosť za byt a na vlastné veci.
 9. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním, vrátane maľovania a náterov.
 10. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatých priestorov - nehnuteľnosti a vecí a že prenajímateľovi bude oznamovať všetky závady na nehnuteľnosti, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.
 11. Ak prenajímateľ alebo nájomca zanedbajú povinnosť podľa tejto zmluvy čo do vzniku škôd, sú si tieto povinní škody na ich majetku vzniknuté navzájom uhradiť, a to podľa miery zavinenia.
Škody sa vysporiadajú vzájomnou dohodou, ak k dohode nedôjde, môžu sa obrátiť so svojimi nárokmi na súd.
 12. Nájomca je súčasne povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch prísl. opatrenia na ochranu mu zvereneného majetku prenajímateľa.
 13. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu - byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený užívať byt iba za účelom bývania. Nie je prípustné, aby nájomca alebo jeho rodinný príslušník mal v mieste nájomného bytu sídlo podnikania, firmy alebo živnosti.
 14. Nájomca nie je oprávnený vymeniť zámok od vstupných dverí do bytu. Ak Nájomca alebo tretia osoba na požiadanie Nájomcu vymení zámok od vstupných dverí do bytu, tak Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.

15. Nájomca je povinný Prenajímateľovi bezodkladne oznámiť zmenu kontaktných údajov (najmä: číslo mobilu, adresu trvalého pobytu, korešpondenčnú adresu, e-mail,). Ak Nájomca neoznámí Prenajímateľovi zmenu kontaktných údajov je to na ťarchu Nájomcu v prípade doručovania, prípadne iných právnych skutočností. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon jednej zmluvnej strany sa považuje za doručený druhej zmluvnej strane aj v prípade uplatnenia fikcie doručenia (v prípade poštového doručovania uplynutím odbernej lehoty na prevzatie zásielky sa považuje zásielka za doručenú). Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti sa budú doručovať predovšetkým poštou, alternatívne prostredníctvom e-mailu, pričom táto forma doručovania je rovnocenná poštovému doručovaniu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade doručovania formou e-mailu, sa e-mail zaslaný jednou zmluvnou stranou považuje za doručený druhej zmluvnej dňom nasledujúcim po dni odoslania e-mailu.
16. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi prístup do bytu za účelom kontroly stavu a spôsobu používania bytu a prípadné prehliadky bytu s iným záujemcom o bývanie. Ak Nájomca poruší povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete, tak Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
17. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nemožnosti kontaktovať Nájomcu, má Prenajímateľ právo skontrolovať byt. Kontrolou sa v rámci tohto ustanovenia myslí odomknutie bytu a zistenie stavu bytu, ako i prípadného zdravotného stavu Nájomcu. Nájomca s týmto zásahom do súkromia súhlasí.
18. Nemožnosťou kontaktovať Nájomcu podľa bodu 20. tohto článku tejto Zmluvy sa rozumie predovšetkým:
- neplatenie nájomného po dobu aspoň jedného mesiaca,
 - nereagovanie na výzvy a telefonáty Prenajímateľa v dĺžke najmenej 3 dni,
 - nereagovanie na výzvy a telefonáty právneho zástupcu Prenajímateľa v dĺžke najmenej 3 dni.
19. V byte môže Nájomca umiestniť (chovať) zviera len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
20. Nájomca môže v priebehu nájmu prijať spolubývajúcu osobu iba s písomným súhlasom Prenajímateľa. V prípade, že Prenajímateľ bude súhlasiť s prijatím spolubývajúcich osôb je Nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi osobné a kontaktné údaje týchto osôb v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt a telefonický kontakt.
21. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie všetkých povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy i zo strany spolubývajúcich osôb. Porušenie týchto povinností zo strany spolubývajúcich osôb sa považuje za porušenie povinnosti Nájomcu a zakladá Prenajímateľovi voči nájomcovi rovnaké práva, aké by mal v prípade, že by sa porušenia povinností dopustil priamo Nájomca.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
 - umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
 - väčšie opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne.
2. Odvoz a likvidáciu odpadu si zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady na základe zmluvy.

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi
 - d) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov podľa bodu 2 tohto článku.
2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu v prípade, ak:
 - a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, resp. z nájomnej zmluvy najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

- b) nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý príslušný byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako bývanie,
 - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak nájomca prestal splňať niektorú z podmienok, ktoré sú uvedené VZN Obce Kálnica č. 2/2023.
4. Nájom bytu ukončený spôsobom podľa bodu 1. písm. d) tohto článku zmluvy sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom zodpovedá za vzniknuté škody. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z bytu nevyprace, prenajímateľ je oprávnený byt vypratať a veci uložiť do úschovy, na čo dáva nájomca výslovný súhlas podpisom tejto zmluvy.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom, sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len na základe dohody oboch zmluvných strán, pričom dohoda musí mať písomnú formu.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca, jednu prenajímateľ.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Kálnici dňa 28.6.2024

V dňa

.....
Prenajímateľ
Obec Kálnica
Milan Borcovan.

.....
Nájomca
Monika Kopasová

