

Nájomná zmluva č. 3/1259/2024
o nájme bytu uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Občianskeho
zákonníka a zákona 443/2010;

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Vysoká nad Kysucou
v zastúpení starostom obce Mgr. Antonom Varechom
Sídlo: Ústredie č. 215, 023 55 Vysoká nad Kysucou
IBAN:SK03 7500 0000 0040 3062 5472
IČO: 00314340
DIČ: 2020553326
(ďalej len prenájomca)

Nájomca č. 1: Meno a priezvisko: Daniela Dedičová
Narod:
RČ:
Trvať:
(ďalej len nájomca č. 1)

Nájomca č. 2: Meno a priezvisko: Viktor Dedič
Narod:
RČ:
Trvať:
(ďalej len nájomca č. 2)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je 2 - izbový **byt č. 3** spolu s príslušenstvom v bytovom dome č. súp. **1259** nachádzajúci sa v kat. území Vysoká nad Kysucou, zapísaný na LV č. 1479 a postavený na parcele C-KN č. 1475/2 a 1475/3 zastavané plochy a nádvorí o výmere 734 m², ktorého vlastníkom je prenájomca (ďalej len „predmet nájmu“).
2. V zmysle uznesenia OZ č. 3/2024 -7 zo dňa 24.05.2024 prenájomca prenecháva nájomcovi č. 1 a č. 2 do nájomného vzťahu byt č.3 o výmere 82 m², pozostávajúci z miestností uvedených v Evidenčnom liste bytu a Kalkulačnom liste na výpočet úhrady za používanie bytu a nebytových priestorov, ktorý je súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Nájomca predmetu nájmu č. 1 a č. 2 a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
4. Predmet nájmu je nájomca č. 1 a č. 2 oprávnený užívať na obytné účely.
5. Ak sa nájomcovia za trvania manželstva stali nájomcami predmetu nájmu, vzniká spoločný nájom bytu manželmi v zmysle § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Čl. II

Trvanie a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah na predmet nájmu uvedený v čl. I tejto nájomnej zmluvy vzniká dňom **06.07.2024** a uzatvára sa na **dobu určitú do 05. 07. 2026 (na dobu 2 roky)**.
2. Nájomný vzťah končí uplynutím doby nájmu.
3. Nájomca č. 1 a č. 2 má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu pri dodržaní podmienok v nájomnej zmluve. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu na predmete nájmu. V prípade, že majú nájomcovia záujem o predĺženie nájomného vzťahu, doručí na OcÚ vo Vysokéj nad Kysucou písomnú žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
4. Nájomný vzťah môže tiež zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom č. 1 a č. 2 alebo písomnou výpoveďou.
Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ môže jednostranne výpovedať nájom predmetu nájmu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca č. 1 a č. 2 je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia.
V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa predmet nájmu uvedie do stavu v akom ho nájomca č. 1 a č. 2 prevzal.
7. V prípade neplatenia nájomného minimálne 3 mesiace po sebe nasledujúce v kalendárnom roku, bude nájomná zmluva vypovedaná bez výpovednej lehoty a nájomca č. 1 a č. 2 vyst'ahovaný.
8. Vypovedaním nájmu bytu nevzniká prenajímateľovi povinnosť zabezpečiť náhradné ubytovanie.

Čl. III

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomca č. 1 a č.2 sa zaväzuje platiť od 06.07.2024 prenajímateľovi mesačne nájomné za predmet nájmu v zmysle Kalkulačného listu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Výška nájomného bola schválená OZ dňa 24.05.2024 uznesením OZ č. 3/2024 – 7
3. Nájomca č. 1 a č. 2 je povinný platiť nájomné mesačne vždy **do 15-tého dňa príslušného mesiaca** a to správcovi bytu: Obec Vysoká nad Kysucou, šekom alebo bankovým prevodom na účet IBAN: **SK03 7500 0000 0040 3062 5472** (variabilný symbol – číslo bytovky a číslo bytu : 125903) alebo v hotovosti **do pokladne OcÚ Vysoká nad Kysucou**.
4. Ak nájomca č. 1 a č. 2 nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,05 % za každý deň omeškania.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmluvnú pokutu **20 €** za každú upomienku zaslanú nájomcovi č. 1 a č.2 doporučené. Prenajímateľ má právo zaslať nájomcovi č. 1 a č.2 upomienku v prípade ak nájomník č. 1 a č. 2 je 60 dní v omeškaní so splatným nájomným a ostatnými platbami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu. Upomienku možno posilať opakovane s lehotou medzi upomienkami minimálne 20 dní. Prenajímateľ z dôvodu úhrady zmluvnej pokuty za upomienku vystaví nájomcovi č. 1 a č. 2 doklad samostatne.
6. V cene nájmu sú zahrnuté: poplatky za vodné a stočné, dodávku elektrickej energie v spoločných priestoroch a dodávku tepla a teplej vody.
7. Vyúčtovanie elektrickej energie v spoločných priestoroch, dodávku tepla a vody v predmetu nájmu vykoná prenajímateľ do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.
8. Najneskôr v deň podpísania tejto zmluvy uhradí nájomca č. 1 a č. 2 v zmysle Zmluvy o poskytnutí zábezpeky na účet obce číslo IBAN: SK20 5600 0000 0002 3325 3009 finančnú zábezpeku vo výške 6-násobku mesačného nájomného určeného Kalkulačným listom. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú zábezpeku na úhradu eventúálnych škôd, či iných záväzkov voči prenajímateľovi. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi č. 1 a č. 2.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi č.1 a č.2 predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi č. 1 a č. 2 plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ je povinný poistiť bytový dom a platiť poistné načas v potrebnej výške.
3. Prenajímateľ nebude zodpovedný za stratu, škodu alebo krádež osobného vlastníctva nájomcu č.1 a č. 2. Nájomca č. 1 a č. 2 je zodpovedný za tieto veci.
4. Prenajímateľ má právo pri odcudzení hasiaceho zariadenia alebo hasiaceho prístroja, ktoré je umiestnené v bytovom dome, rozúčtovať škodu nájomcom predmetov nájmu podľa vlastného uváženia.
5. Nájomca č.1 a č. 2 je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a nie je oprávnený ho ďalej prenajať.
6. Nájomca č. 1 a č. 2 a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti sú povinné užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia domu a dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a nebolo v rozpore s dobrými mravmi.
7. Nájomca č.1 a č. 2 je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu a sú spôsobené ním samotným, osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti alebo jeho návštevníkmi, odhladnuc od bežného opotrebenia. Ak nájomca neodstráni vzniknuté škody napriek písomnej výzve v stanovenej lehote, je prenájomca oprávnený vykonať opravu na náklady nájomcu.
8. Nájomca č.1 a č. 2 nie je oprávnený vykonať akékoľvek iné stavebné úpravy, rekonštrukčné práce, resp. modernizáciu predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu, a to ani na svoje náklady.
9. Prenajímateľ dáva výslovný zákaz upevňovania akýchkoľvek predmetov na vonkajšie zábradlia a vonkajšie steny budovy.
10. Prenajímateľ zakazuje vŕtanie otvorov a dier do keramických dlažieb a obkladov v kúpeľni a v kuchyni. Vŕtanie dier do vnútorných stien je na vlastnú zodpovednosť. V prípade poškodenia inštalácií pod omietkami (voda, elektrina, plyn, odpadový kanál, a pod.) je takéto poškodenie potrebné bezodkladne nahlásiť na OcÚ Vysoká nad Kysucou. Obec následne zabezpečí odbornú opravu poškodeného vedenia na finančné náklady nájomcu č. 1 a č. 2, ktorý spôsobil poškodenie.
11. Nájomca č.1 a č.2 je zodpovedný za prípadné odpojenie elektriny z dôvodu neplatenia za dodávku elektriny a zaväzuje sa uhradiť všetky poplatky spojené s opätovným zapojením meradiel a spustením do prevádzky.
12. Drobné opravy v predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou predmetu nájmu upravuje osobitný predpis (§5-9 Nariadenia vlády č.87/1995 Zb. z. a príloha k tomuto nariadeniu).
13. Nájomca č.1 a č. 2 je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenájomcovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenájomca a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
14. Nájomca č. 1 a č.2 zodpovedá za zabezpečenie požadovanej teploty v zimnom období v prenajatom byte tak, aby nedošlo k poškodeniu na rozvodoch vody, vykurovacieho systému a kanalizácie.
15. Nájomca č. 1 a č. 2 je povinný zabezpečovať časté a intenzívne vetranie obytných priestorov z dôvodu minimalizácie nepriaznivých vplyvov vlhkosti.
16. Pri odovzdaní predmetu nájmu prenájomcovi, prípadne novému nájomcovi musí byť predmet nájmu vymaľovaný bielou farbou.
17. Vchodové dvere do predmetu nájmu musia zostať v pôvodnom stave ako pri preberaní, pretože sú považované za požiarny uzáver (protipožiarné dvere).
18. Nájomca č. 1 a č. 2 sa zaväzuje dodržiavať Domový poriadok pre bytový dom 1259.
19. V zmysle Zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o soc. bývaní č. 443/2010 Z. z. §18 odst. 1 je nájomca č. 1 a č. 2 a osoby tvoriace jeho domácnosť, povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do predmetu nájmu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu predmetu nájmu.

20. Každá porucha vykurovania a dodávky vody musí byť vopred nahlásená na Obecný úrad vo Vysokej nad Kysucou a po odsúhlasení obcou môže byť vykonaná oprava, resp. opravu zabezpečí prenajímateľ.
21. Nájomca č. 1 a č. 2 sa zaväzuje po skončení nájmu uhradiť prípadné škody na majetku prenajímateľa, či iné finančné záväzky voči prenajímateľovi.

Čl. V Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Záznam o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, Evidenčný list bytu, Kalkulačný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady z plnenia, ktoré súvisí s užívaním predmetu nájmu.
3. Pokiaľ nie je dohodnuté v tejto nájomnej zmluve inak, riadia sa práva a povinnosti, ako aj právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR v platnom znení.
4. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden nájomca č. 1 a č. 2
5. Platnosť a účinnosť nadobúda nájomná zmluva podpisom oboch zmluvných strán.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vo Vysokej nad Kysucou dňa 18.04.2024

Prenajímateľ:
(Obec Vysoká nad Kysucou
zast. starostom obce Mgr. Antonom Varechom)



Nájomca: č. 1
Daniela Dedičová

Nájomca: č. 2
Viktor Dedič

Obec Vysoká nad Kysucou

Kalkulačný list zálohových platieb za nájom bytu a služby spojené s užívaním bytu v 14 bytovom nájomnom dome Vysoká nad Kysucou č. 1259 od 05.07.2024

Nájomca bytu: Dedičová Daniela, Dedič Viktor
Byt číslo: 3

Mesačná zálohová platba na nájom:

Mesačný nájom za byt: 82 m² x 2,0374 Eur/m²/mesiac (z toho 0,75 Eur tvorba fondu opráv)

Nájomné za byt ročne:

2 004,84

Počet mesiacov v roku:

12,00

Mesačná zálohová platba na nájom bytu:

167,07

Mesačná zálohová platba za služby:

Dodávky elektrickej energie pre spoločné priestory,

dodávky studenej vody, dodávky teplej vody,

dodávky tepla

v predchádzajúcom roku činili:

1 931,66

Počet mesiacov v roku:

12,00

Mesačná zálohová platba na služby:

160,97

Celkové odhadované mesačné náklady:

328,04

Stanovená mesačná zálohová platba celkom za nájom a služby:

328,00

Mesačnú zálohovú platbu za nájom a služby platí nájomca pravidelne do 15-tého dňa príslušného mesiaca správcovi bytu a to poštovou poukážkou, prevodom na bankový účet číslo IBAN: SK03 7500 0000 0040 3062 5472 zriadený v ČSOB a. s., resp. do pokladne obecného úradu.

Variabilný symbol platby- číslo bytovky a bytu:

125903

Konštantný symbol platby:

0308

Vpracoval: Jana Kubalová

Dňa: 5.7.2024

Mgr. Anton Varecha
starosta obce

Záznam o odovzdaní a prevzatí nájemného bytu č. 3 v bytovce 1259 k nájemnej zmluve č. 3/1259/2024

Odovzdávající: Obec Vysoká nad Kysucou

Preberající: Daniela Dedičová, Viktor Dedič

Účastník při preberaní: Obec Vysoká nad Kysucou, v zast.: Mgr. Anton Varecha
Mgr. Simona Cudráková

Dňa 06.07.2024 bol Obcou Vysoká nad Kysucou v zastúpení vyššie uvedených účastníkov ponechaný byt č. 3 v bytovke č. 1259 vo Vysokej nad Kysucou, časť Ústredie nájomcom Daniele a Viktorovi Dedičovi.

Kuchyňa

TOTOŽNÉ SO KÁKNAMOM O ODVÝZDANÍ A PREVZATÍ NÁJOMNÉHO BYTU Č. 3 K NÁJOMNEJ ZMLUVE Č. 3/1259/2018

Predsieň

TOTOŽNÉ SO KÁKNAMOM O ODVÝZDANÍ A PREVZATÍ NÁJOMNÉHO BYTU Č. 3 K NÁJOMNEJ ZMLUVE Č. 3/1259/2018

Izba č. 1 (SPALŇA)

TOTOŽNÉ SO KÁKNAMOM O ODVÝZDANÍ A PREVZATÍ NÁJOMNÉHO BYTU Č. 3 K NÁJOMNEJ ZMLUVE Č. 3/1259/2018

Izba č. 2 (DETSKÁ IZBA)

TOTOŽNÉ SO KÁKNAMOM O ODVÝZDANÍ A PREVZATÍ NÁJOMNÉHO BYTU Č. 3 K NÁJOMNEJ ZMLUVE Č. 3/1259/2018

Izba č. 3 (OSYVAČKA)

VYMEZENÁ PODLAHA, VYMEZENÁ OMIETKA

Chodba

TOTOŽNÉ SO KÁKNAMOM O ODVÝZDANÍ A PREVZATÍ NÁJOMNÉHO BYTU Č. 3 K NÁJOMNEJ ZMLUVE Č. 3/1259/2018

Kúpeľňa

SKLENENÁ KÁSTENA, KATELA OKOLO OLNA

WC

DOROBENÁ POLICA

Komora/sklad

KATELA OKOLO OLNA

Odpis meračov:

vodomer č.: 76364224 stav teplá voda: 58,443 m3
03.531211 stav studená voda: 390,229 m3
elektromer č.: — stav: — kWh

radiátory: KUCHYŇA 9419/25/10
OBÝVAČNA 9439/1155/2198
DET.SLA 1K3A 9440/1186/2144
SPALNA 9444/664/1426
LÚPELNA 9420/116/254

Odovzdané kľúče: byt..... 2x
vnútorné vchodové dvere..... 1x
vonkajšie vchodové dvere..... 2x
poštová schránka..... 1x
PIVNICA: 1x

Vo Vysokej nad Kysucou dňa: 06.07.2024

Odovzdávajúci za obec:

preberajúci