

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 01/2024

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 : Kalinkovo 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. Nájomca:

Meno a priezvisko : Mária Szijartová
Rodné priezvisko : Gašpariková
Miesto trvalého pobytu : Pekná ul. 84/33, 900 43 Kalinkovo
Narodený dňa : 16.09.1981
Rodné číslo : 810916/81

(ďalej v texte ako „nájomca“, v príslušnom gramatickom tvare)

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

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva obce Kalinkovo číslo 27/2024 zo dňa 16.09.2024 prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania byt o výmere 75,6 m², nachádzajúci sa v katastrálnom území Kalinkovo, v Kalinkove, v bytovom dome so súpisným číslom 365 (ul. Jána Buriana 8), byt č. C/3, na poschodí, pozostávajúci z 3 izieb a príslušenstva (ďalej aj ako „predmet nájmu“, prípadne „byt“).
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 nájom bytu, po splnení podmienok za strany nájomcu 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, ktoré upravuje podmienky prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov v znení Všeobecne záväzného nariadenia obce Kalinkovo č. 3/2020, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie obce Kalinkovo č. 1/2012 o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov.

Čl. II

Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto Zmluvy, užívať len na bývanie.
2. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajímateľ oprávnený Zmluvu skončiť spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve a to aj v prípade, že túto povinnosť porušil príslušník domácnosti nájomcu.
3. Nájomca 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 do 30.09.2027.
2. Dňom začiatku nájmu je deň nadobudnutia účinnosti 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 nájomcu 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 nájomca zaväzuje preukázať minimálne dva mesiace pred uplynutím doby nájmu.
4. Nájomca je povinný 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. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné vo výške 160,- EUR (slovom jednostašesťdesiat eur) na jeho účet v banke PRIMA banka, a.s., IBAN: SK29 5600 0000 0019 1056 5013 SIC-SWIFT kód: KOMASK2X, variabilný symbol: 36505.
6. Nájomca je povinný počas trvania nájmu disponovať ako odberateľ zmluvnými vzťahmi vo svojom mene s dodávateľmi: elektrickej energie prípadne plynu.

7. Nájomca je povinný uhrádzať spotrebu vody podľa skutočnej spotreby prenajímateľovi. Skutočná spotreba, ktorú zaplatí nájomca sa vyúčtuje podľa údajov na vodomere umiestnenom v predmete nájmu.
8. Nájomca je povinný 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.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím tejto Zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je bez akéhokoľvek obmedzenia spôsobilý na dohovorené užívanie. Pred uzavretím Zmluvy nájomca konštatuje, že predmet nájmu užíval na základe Nájomnej zmluvy č. 7/2022 zo dňa 16.09.2022 s účinnosťou do 30.09.2023 a následne tento kontinuálne užíval naďalej na základe Nájomnej zmluvy č. 06/2023 zo dňa 18.10.2023 na dobu určitú do 30.09.2024, jeho stav mu je preto známy.
3. Nájomca vyhlasuje, že nemá žiadne výhrady voči stavu predmetu nájmu a má za to, že predmet nájmu je v plnom rozsahu spôsobilý na dohovorené užívanie v zmysle tejto Zmluvy.
4. Nájomca vyhlasuje, že berie na vedomie, že v nájomnom byte podľa tejto Zmluvy nie je možné prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu a jeho deti žijúce s ním v spoločnej domácnosti.
5. Nájomca nemá pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
6. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať, uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. Nájomca je povinný byt odovzdať prenajímateľovi prázdny.
7. Nájomca nie je oprávnený v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať žiadne stavebné úpravy. Nájomcovi nevzniká nárok na finančné vyrovnanie za vykonané stavebné úpravy.
8. V prípade, ak nájomca uskutoční stavebné úpravy podľa bodu 7 tohto článku bez písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný tieto stavebné úpravy po výzve prenajímateľa odstrániť výlučne na vlastné náklady v lehote určenej prenajímateľom. V prípade, ak tieto stavebné úpravy podľa bodu 7 tohto článku Zmluvy neodstráni, je prenajímateľ oprávnený tieto stavebné úpravy odstrániť a nájomca je povinný prenajímateľovi nahradiť všetky náklady súvisiace s odstránením stavebných úprav.
9. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, zamestnancom stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
10. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu prenajímateľovi (starostovi prenajímateľa, prípadne ním povereným zamestnancom) z dôvodu kontroly stavu bytu.

11. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu prenajímateľovi a ním povereným osobám za účelom vykonania opráv, dezinfekcie prípadne deratizácie.
12. 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.
13. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace výlučne s užívaním bytu a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na svoj účet.
14. Nájomca 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.
15. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
16. Nájomca sa zaväzuje, 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 nájomcu o poškodení, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. V prípade ak nájomca alebo člen jeho domácnosti spôsobí prenajímateľovi škodu, je oprávnený prenajímateľ pristúpiť k odpočítaniu nákladov na odstránenie škody od finančnej zábezpeky.
17. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplanením tejto povinnosti vznikla.
18. Nájomca nie je oprávnený 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 nájomca poškodí zariadenie bytu prípadne ak poškodí spoločné priestory a zariadenia bytového domu,
 - b) ak nájomca uviedol v žiadosti o sebe a svojich majetkových pomeroch pred pridelením bytu nepravdivé informácie,
 - c) ak nájomca zrealizuje v nájomnom byte stavebné úpravy, ktorými zasiahne do nosných konštrukcií stavby bytového domu
 - d) ak sa nájomca v priestoroch bytového domu, v ktorom sa nachádza nájomný byt dopustí priestupku proti občianskemu spolunažívaniu prípadne ak spácha v priestoroch bytového domu trestný čin.
3. Nájom bytu zaniká so súhlasom starostu obce po prerokovaní obecného zastupiteľstva písomnou výpoveďou ak:

- a) nájomca bez súhlasu vlastníka v nájomnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k bytu,
 - b) nájomca uskutoční 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) nájomca dlhodobo neužíva byt bez uvedenia vážnych dôvodov,
 - d) nájomca prestane spĺňať podmienky podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Kalinkovo, ktoré upravuje podmienky prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov,
 - e) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy, najmä tým, že nezaplatil riadne a včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
 - f) nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje dobré mravy v dome,
 - g) nájomca poruší ustanovenia týkajúce sa riadneho užívania bytu a vznikne výpovedný dôvod uvedený v ust. §711 Občianskeho zákonníka.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.

Čl. VI

Doručovanie písomností

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že pre prípad, ak sa nepodarí druhej zmluvnej strane doručiť písomnosť na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy písomnosť sa považuje za doručenú druhej strane nasledujúci deň po vrátení zásielky doručovateľom písomnosti odosielateľovi zásielky.

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 nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku písomne oznámi 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 nájomca 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. Nájomca zaplatil na podklade nájomnej zmluvy č. 09/2022 zo dňa 16.09.2022 finančnú zábezpeku na účet v banke PRIMA Banka, a.s., IBAN: SK29 5600 0000 0019 1056 5013, BIC-SWIFT kód: KOMASK2X, variabilný symbol: 36505.

3. Následne nájomca prostredníctvom Nájomnej zmluvy č. 06/2023 zo dňa 18.10.2023 súhlasí s ponechaním finančnej zábezpeky na uvedenom účte prenajímateľa, nežiadal jej vrátenie s tým, že táto suma predstavujúca finančnú zábezpeku podľa predchádzajúcej nájomnej zmluvy sa stala finančnou zábezpekou podľa uvedenej nájomnej zmluvy.
4. Nájomca opätovne výslovne súhlasí s ponechaním finančnej zábezpeky na uvedenom účte prenajímateľa, nežiadal a nežiada jej vrátenie s tým, že táto suma predstavujúca finančnú zábezpeku podľa predchádzajúcej nájomnej zmluvy sa stáva finančnou zábezpekou podľa tejto Zmluvy.
5. Prenajímateľ je povinný nájomcovi 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.
6. Prenajímateľ je povinný nájomcovi 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 prenajímateľ povinný vždy písomne upovedomiť nájomcu s uvedením dôvodu podľa tejto Zmluvy.
7. Prenajímateľ nie je povinný nájomcovi vrátiť finančnú zábezpeku v prípade, ak táto bola celá použitá na základe dôvodov podľa tejto Zmluvy, o použití finančnej zábezpeky je prenajímateľ povinný vždy písomne upovedomiť nájomcu s uvedením dôvodu podľa tejto Zmluvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný najneskôr do troch dní od skončenia účinnosti tejto Zmluvy písomne oznámiť prenajímateľovi číslo svojho účtu v banke, na ktorý prenajímateľ poukáže finančnú zábezpeku, prípadne jej časť. V prípade ak nájomca poruší túto povinnosť, je prenajímateľ oprávnený zaslať nájomcovi finančnú zábezpeku, prípadne jej časť iným spôsobom, a to najmä prostredníctvom právnickej osoby Slovenská pošta, a.s.
9. Nájomca je si vedomý, že nemá 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

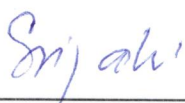
1. Obsah tejto Zmluvy je možné meniť formou očíslovaných dodatkov s výnimkou predĺženia doby nájmu.
2. Nájomca týmto v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov slobodne a vážne udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia 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 dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

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 30.09.2024

V Kalinkove dňa 30.09.2024

Nájomca:



Mária Szijartová

Prenajímateľ:



Obec Kalinkovo

Jozef Konrád - starosta

Prílohy:

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