

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 04/2025

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. Nájomca:

Meno a priezvisko : Marcela Péková
Rodné priezvisko : 
Miesto trvalého pobytu :  alinkovo
Narodený dňa : 
Rodné číslo : 

(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 zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva obce Kalinkovo číslo číslo 28/2025 zo dňa 23.06.2025 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 363 (ul. Jána Buriana 4), byt č. A/4, na 1. poschodí, 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 hájom bytu, na ktorý sa vzťahujú príslušných ustanovenia zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a Všeobecne záväzné nariadenie obce

Kalinkovo, ktoré upravuje podmienky 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 Zmluvy na dobu určitú od **01.07.2025 do 30.06.2028**.
2. Dňom začiatku nájmu podľa tejto Zmluvy je deň nadobudnutia 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 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 jednošesťdesiat eur) na jeho účet v banke Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu 1910565013/5600, IBAN: SK29 5600 0000 0019 1056 5013, BIC-SWIFT kód: KOMASK2X, variabilný symbol: **36305**.
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 po celú dobu trvania nájmu uhrádzať náklady na spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch bytového domu vo výške 25 EUR

na jeden kalendárny rok, v termíne najneskôr do 15. decembra príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa uvedený v Čl. III, bod 5 tejto Zmluvy.

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. Pred uzavretím Zmluvy prenajímateľ a nájomca konštatujú, že nie je potrebná prehliadka bytu s poukazom na skutočnosť, že nájomca byt kontinuálne užíva, naposledy na základe Nájomnej zmluvy č. 04/2022 zo dňa 01.07.2022 s dobou účinnosti do 30.06.2025.
3. 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.
4. Nájomca nemá pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
5. 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 vypratý.
6. Nájomca nie je oprávnený v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať žiadne stavebné úpravy. Nájomcovi nevzniká nárok na finančné vyrovnanie za vykonané stavebné úpravy. Stavebnými úpravami sú najmä, nie však výlučne zmeny dispozície bytu (najmä uskutočnenie či odstránenie priečok), práce na zabudovaných jestvujúcich vnútorných rozvodoch v byte ako aj ďalšie práce podliehajúce predchádzajúcemu posúdeniu stavebným úradom.
7. V prípade, ak nájomca uskutoční v byte bez písomného súhlasu činnosť podľa bodu 6, je povinný po výzve prenajímateľa uviesť byt do pôvodného stavu v lehote určenej prenajímateľom prostredníctvom odborne spôsobilej osoby a to tak, aby touto činnosťou neohrozoval stavbu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR, zamestnancom stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
9. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu prenajímateľovi (starostovi prenajímateľa, prípadne ním povereným zamestnancom) z dôvodu kontroly stavu bytu.
10. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu prenajímateľovi a ním povereným osobám za účelom vykonania opráv, dezinfekcie prípadne deratizácie.
11. 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 pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov, prípadne ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
12. 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.

13. 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.
14. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
15. 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.
16. 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 nesplnením tejto povinnosti vznikla prenajímateľovi.
17. 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 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 nájomcovi 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 nájomcovi odovzdaním Písomnosti nájomcovi a podpisom nájomcu na doručenke a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti nájomcom;
- b) v prípade osobného doručovania prenajímateľovi odovzdaním Písomnosti do podateľne obecného úradu prenajímateľa,
- c) v prípade doručovania prostredníctvom spoločnosti Slovenská pošta, a.s. alebo iného poštového podniku doručením 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 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. 04/2022 zo dňa 01.07.2022 finančnú zábezpeku na účet prenajímateľa v banke Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu 1910565013/5600, IBAN: SK29 5600 0000 0019 1056 5013, BIC-SWIFT kód: KOMASK2X, variabilný symbol:36405. Nájomca 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

ČI. 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 v Centrálnom registri zmlúv.
4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden pre nájomcu a dva 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 30.06.2025

V Kalinkove dňa 30.06.2025

Nájomca:

Prenajímateľ:



Marcela Péková



Obec Kalinkovo
Jozef Konrád - starosta

Prílohy:

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