ZMLUVA O NÁJME OBECNÉHO BYTU

uzatvorená v zmysle ustanovenia §-u 663, §-u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a ust. § 12 zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Prenajímateľ: **Obec Cejkov, so sídlom Hlavná č.334, 076 05 Cejkov**
v zastúpení **Mgr. Štefan Kačurák – starosta obce**
IČO : 00331406
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **Marcel Kovalčík, nar.**
rod.č.
trvale bytom : Skolská 466/7, 076 05 Cejkov
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu číslo súpisné 466, nachádzajúcom sa na pozemku parc.č. 258/4, zapísanom na LV č.1892 pre kat.územie Cejkov.

2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania 2- izbový byt číslo 1, ulica Školská nachádzajúci sa na 1. poschodí obytného domu číslo súpisné 466 v Cejkove (ďalej len byt).

3. Zoznam osôb, ktoré sa s nájomcom do bytu nasťahujú , a ktoré budú spoločne s nájomcom žiť v byte a tento užívať :
- Marcel Kovalčík, nar.
- Anna Kovalčíková, nar.
- Ondrej Kovalčík, nar.

II.
Popis bytu

1. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu je kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 48,13 m^2, z toho podlahová plocha obytnej miestnosti je 48,13 m^2.

2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a užívať plnenia , ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstva sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa .

4. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto nájomnej zmluvy spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
O odovzdaní bytu zmluvné strany vyhotovia zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu. Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.

III.
Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká od 01.01.2025
Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú - 3 roky do 31.12.2027

2. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnenou fyzickou osobou , ktorá spĺňa podmienky sociálneho bývania podľa ust. § 22 ods.3 zákona č.443/2010 Z.z,o dotáciách na rozvoje bývania a o sociálnom bývaní.

3. Nájomca je povinný bezodkladne preukazovať počas celej doby prenájmu splnenie podmienok, vyplývajúcich z platnej právnej úpravy a súvisiace s realizáciou nájomného bývania – a to najmä čestné prehlásenie o príjme, ako aj doklady zamestnávateľa o skutočnej výške príjmu a ďalšie doklady a potvrdenia podľa požiadaviek správcu a prenajímateľa , ktorí sledujú odôvodnenie oprávnenosti bývania v danom byte.

3. Nájomca má v súlade s § 12 ods.3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak dodrží podmienky uvedené v tejto zmluve a pokiaľ bude spĺňať podmienky pre uzatvorenie nájomnej zmluvy, určené v zákone č.443/2010 Z.z. a Obecné zastupiteľstvo v Cejkove prijme uznesenie o schválení opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy, a pokiaľ byt bude užívať tak, že nenastanú skutočnosti pre výpoveď z nájmu bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.

5. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu nevzniká mu nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady a je povinný sa z bytu vysťahovať najneskôr k poslednému dňu dojednaného nájmu.

IV.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu.

2. Nájomné za užívanie bytu je celkom v sume 89 € mesačne v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva v Cejkove č. B/20 zo dňa 11.11.2024

3. Výpočet výšky úhrady preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu vyhotoví prenajímateľ.

4. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne vopred, za bežný kalendárny mesiac. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné do posledného kalendárneho dňa bežného mesiaca.

5. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať formou inkasa príp. priamou platbou do pokladne prenajímateľa .

6. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.

7. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu uhradí nájomca v deň podpisu tejto zmluvy v súlade § 12 ods.7 zákona č.443/210 Z.z, na depozitný účet prenajímateľa č.ú.: SK32 5600 0000 0043 7962 1001 finančnú zábezpeku vo výške trojnásobku mesačného nájomného , t.j. sumu 267,- €. Doklad o zaplatení predloží nájomca prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu.

8. Prenajímateľ bude viesť finančnú zábezpeku na samostatnom – osobitnom účte, a jej použitie , vyúčtovanie a ako aj odpočty bude vykonávať v súlade s dojednaním tejto zmluvy. Finančná zábezpeka slúži prenajímateľovi na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovanie užívaného nájomného bytu.

9. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na úhradu :
- nájomného a tiež dohodnutých úhrad za plnenia spojených s užívaním bytu, pokiaľ neboli uhradené v dohodnutom termíne
- taktiež nákladov prenajímateľa na odstránenie škôd spôsobených nájomcov na nájomnom byte alebo na jeho zariadení , vybavení a príslušenstve, pokiaľ nájomca neodstránil škody sám, v lehote určenej prenajímateľom

10. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, k čomu dáva nájomca svoj výslovný súhlas, a to podpisom pod túto nájomnú zmluvu.

11. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky, a rovnako aj v prípade, ak sa zmení počet osôb obývajúcich byt.

12. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 10 a 11 je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po skutočnosti, ktoré zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

13. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 31.5. nasledujúceho roka.

14. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

15. Prenajímateľ je oprávnený použiť preplatok na kompenzáciu nedoplatkov, vzniknutých v inom zúčtovacom období a ročných preddavkov na úhradu za plnenie poskytnuté s užívaním bytu.

V.
Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.

2. Nájomca popri práve užívať byt má právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu odstrániť závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.

8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľ, a to ani na svoje náklady.

9. V súlade s ust. § 12 ods.1 písm.k) zákona č.443/2010 Z.z. Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu tretej osobe, a rovnako nie je oprávnený umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.

10. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

11. Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na prádlo, ani iné zariadenia.

12. Prenajímateľ zakazuje nájomcovi poskytnúť vyrobené duplikáty kľúčov od vchodových dverí osobám, ktoré v tomto bytovom dome nemajú bydlisko.

13. Ak po skončení nájomného vzťahu vzniknú prenajímateľovi náklady z dôvodov spôsobených konaním, resp. nekonaním nájomcu ako aj z dôvodu neplnenia si riadnych

povinností nájomcu k predmetu nájmu - bytu počas trvania nájomného vzťahu (napr. potreba vykonanie elektrickej revízie a pod.) má prenajímateľ voči nájomcovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Nájomca je povinný nahradiť predmetné náklady na základe faktúry vystavenej prenajímateľom,. Splatnosť faktúry je 10 dní odo dňa jej vystavenia.

14. Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty do výške až 200 € a nájomca je povinný túto pokutu zaplatiť, bez ohľadu na zavinenie, za každé jednotlivé porušenie nasledovných povinností :
- informovať prenajímateľ riadne a včas o zmenách údajov na strane nájomcov, ktoré sú podstatné pri uzatvorení zmluvy / najmä počet členov domácnosti, spĺňanie podmienok podľa čl.II bod 2 a 3 zmluvy/
- neprevádzať v byte stavebné úpravy bez vedomia a súhlasu prenajímateľa
- umožniť zástupcovi prenajímateľa kontrolu užívania prenajatého bytu a jeho príslušenstva
- nájomca alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup do predmetu nájmu nesmú porušovať poriadok alebo pokoj v predmete nájmu a okolí, a nesmú znemožňovať alebo sťažovať užívanie ostatných priestorov v bytovom dome
Všetky zmluvné pokuty sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie. Nájomca súhlasí s dojednanou pokutou , čo do jej výšky a spôsobu jej určenia.

VI.
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím času uvedeného v článku III., ak nenastanú skutočnosti uvedené v článku III. Ods. 3 tejto zmluvy.

2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou zo stranu nájomcu i bez uvedenia dôvodu, alebo písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa iba z dôvodov podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka alebo z dôvodu, ak nájomca, alebo osoba, žijúca s ním v spoločnej domácnosti hrubo poruší domový poriadok.

3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. V súlade s § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ nebude požadovať od nájomcu uvedenie bytu do pôvodného stavu.

6. Ak nájomca trvale opustí spoločnú domácnosť , je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote 10 pracovných dní odo dňa trvalého opustenia spoločnej domácnosti. V prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške dlžného nájmu a ceny poskytovaných služieb za obdobie od trvalého opustenia domácnosti do dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi o trvalom opustení spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, že povinnosť oznámiť prenajímateľovi trvalé opustenie domácnosti v uvedenej lehote nezavinili. Zaplatením zmluvnej pokuty nestráca prenajímateľ nárok na náhradu škody v plnej výške.

VII.
Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán vo forme číslovaných dodatkov k nej. Ustanovenia článku IV. ods. 10 ,11 a 12 tým nie sú dotknuté.

2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č.443/2010 Z.z., príslušnými vykonávacími predpismi a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

3.Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s §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.

4.Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov 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.

5. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach: pre potreby nájomcu 1x a prenajímateľa 2x.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Cejkove dňa: 17.01.2025

V Cejkove dňa: 17.01.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Štefan Kačurák
starosta obce