

Nájomná zmluva č. 06/2023/8BJ

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení
v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce Slanská Huta č. 2/2015 o podmienkach
a kritériách prideľovania bytov v bytových domoch postavených s podporou štátu
v obci Slanská Huta (ďalej len „VZN“)

Čl. I

Zmluvné strany

1. Obec: Slanská Huta

Sídlo: Slanská Huta 68, 044 17 Slanská Huta
Zastúpená: Martina Urbanová, starostka obce
IČO: 00691330
DIČ: 2021261418
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Košice
Číslo účtu: SK98 5600 0000 0004 3660 9001
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Meno a priezvisko, titul: Michal Szabad

Bydlisko:
Rodné číslo
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - nájomného bytového domu 8 b. j. postaveného na parcele č. 336 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1837 m² nachádzajúceho sa v katastrálnom území Slanská Huta v obci Slanská Huta, so súpisným číslom stavby 90, zapísaného na liste vlastníctva č. 192, vedeného Okresným úradom Košice – okolie, katastrálnym odborom.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 6 v bytovom dome 8 b. j., poschodie 1, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, chodby a príslušenstva bytu, všetko o rozlohe 77,68 m². K uvedenému bytu patrí balkón a v suteréne bytového domu pivnica č. 6 (ďalej len „predmet nájmu“).

3. Jednoduchý opis bytu a príslušenstva:

- ☐ povrchová úprava stien a stropov bytu: omietka s maľbou, v kúpeľni a WC keramický obklad stien,
- ☐ povrchová úprava podláh bytu: laminátové podlahy, na chodbe, v kúpeľni a WC keramická dlažba,
- ☐ vybavenie kúpeľne: vaňa + vodovodná batéria, umývadlo + vodovodná batéria,
- ☐ vybavenie WC: záchodová misa,
- ☐ vybavenie kuchyne: kuchynská linka s drezom + drezová batéria, kombinovaný sporák, digestor, prietokový ohrievač vody,
- ☐ stropné svietidlá v izbách, kuchyni, kúpeľni, WC a na chodbe,
- ☐ vykurovanie bytu elektrickým ohrevom vrátane 5 vykurovacích telies,
- ☐ plastové okna s izolačným dvojsklom a vetracou štrbinou,
- ☐ protipožiarne vstupné bytové dvere,
- ☐ vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky, bytový zvončekový telefón, internetový a televízny rozvod (okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie).

4. Predmet nájmu je zrekonštruovaná stavba vo veľmi dobrom a užívania schopnom stave. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil osobne a na mieste samom dňa 31.08.2021 a v takomto stave ho preberá.

5. O prevzatí (a odovzdaní) bytu sa vyhotoví samostatný preberací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany a ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

Čl. III

Doba nájmu a účel nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. 09. 2023 do 31.08.2024

2. Ak nájomca prejaví záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný minimálne 60 dní pred ukončením jej platnosti požiadať prenajímateľa o predĺženie nájomnej zmluvy a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené VZN, tak ako pri podávaní prvej žiadosti o uzavretie nájomnej zmluvy na byt.

3. V prípade predĺženia nájomnej zmluvy má nájomca prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmet nájmu, ktorý doposiaľ užíval.

4. Táto nájomná zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia bývania pre nájomcu a jeho príbuzných v priamom pokolení, alebo pre druhu (priateľa) resp. družku (priateľku), ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu

1. Mesačná úhrada nájomného za predmet nájmu určená dohodou je 147,50 eur / mesiac.

2. Mesačná záloha úhrad za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu určená dohodou činí spolu 30,55 eur / mesiac.

3. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu spolu vo výške 178,05 € pravidelne mesačne vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, a to:

a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo
b) poštovým peňažným poukazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania a to vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka a písomne vyúčtovanie odoslať nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi vyúčtovaním zistený nedoplatok za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu najneskôr do 15 dní po doručení vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prípadný preplatok.

6. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájomného vzťahu jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo výšku záloh úhrad za služby (plnenia) spojené s užívaním bytu. O tejto zmene je prenajímateľ povinný informovať nájomcu do 30 dní.

7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom a to počnúc prvým januárom roku nasledujúcim po roku, za ktorý je inflácia vyhlásená.

8. Prenajímateľ jednostranne zmení výšku zálohových úhrad za služby spojené s užívaním bytu následne po zmene cien týchto služieb.

Čl. V

Nájomná kaucia

1. Nájomca súhlasil s tým, že pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy zloží na osobitný účet prenajímateľa č. 0436607006/5600 vedený v Prima banke Slovensko a.s., pobočka Košice na celú dobu nájomného vzťahu nájomnú kauciu vo výške 5 – mesačného nájomného.

2. Úhradu nájomnej kaucie nájomca preukázal pred podpisom nájomnej zmluvy dokladom o úhrade.

3. Nájomná kaucia slúži na zabezpečenie splatných úhrad nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu a aj ako úhrada za poškodený alebo zničený predmet nájmu mimo jeho obvyklého opotrebenia.

4. Prenajímateľ je oprávnený použiť nájomnú kauciu na jednostranné započítanie svojich pohľadávok voči nájomcovi, a to na úhradu:

- ☐ za nájomcom poškodené spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu počas nájomného vzťahu,
- ☐ za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- ☐ za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.

5. Nájomnú kauciu a jej prírastky (úroky) prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu, avšak najskôr po vzájomnom vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok.

6. Prenajímateľ je oprávnený použiť prírastky (úroky) z nájomnej kaucie na úhradu platieb za vedenie osobitného účtu v banke.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že:

- ☐ bude uhrádzať všetky platby súvisiace s predmetom nájmu včas a riadne,
- ☐ všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady,
- ☐ pri výkone svojich práv bude dbať o to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- ☐ vady a poškodenia, ktoré v byte a na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- ☐ nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
- ☐ bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

2. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

3. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu,

prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

5. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

6. Nájomca je povinný odovzdať duplikát kľúča od prenajatého bytu v zapečatenej obálke prenajímateľovi, ktorý je povinný ho zabezpečiť pred neoprávneným použitím inou osobou. Tento kľúč smie prenajímateľ použiť len v prípade odvrátenia nebezpečenstva vzniku požiaru, záchrany života alebo pre prípad zabránenia vzniku inej značnej škody na majetku (únik plynu, vytopenie susedov a pod.). V prípade výmeny kľúčov od bytu je nájomca povinný bezodkladne odovzdať jeden duplikát kľúča od prenajatého bytu v zapečatenej obálke prenajímateľovi.

7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, správcu bytov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

8. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený - namaľovaný bielou farbou) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie najneskôr do 5 dní odo dňa zániku nájmu.

9. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov médií (elektrina a pod.), vyhlásenie, že nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s predmetom nájmu, iné...

10. Nájomca je povinný poistiť si svoj vlastný hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu na vlastné náklady a to na celú dobu nájomného vzťahu.

11. Nájomca po dohode s prenajímateľom sa zaväzuje, že bude užívať vlastné elektrické a elektronické zariadenia podľa návodov a ktoré sú vyrobené podľa platných noriem. Bude dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu a to najmä:
☐ zákon č. 314/2001 Z. z o ochrane pred požiarimi v znení neskorších právnych predpisov ako aj iné všeobecne záväzné právne predpisy.

12. Nájomca je povinný dodržiavať bytový poriadok v bytovom dome.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:

- ☐ zabezpečiť pre nájomcu riadny a nerušený výkon nájomných práv po vymedzenú dobu nájmu s ohľadom na dohodnutý účel nájmu a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
- ☐ odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 5 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.

2. O odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi sa spíše samostatný protokol o odovzdaní bytu do užívania nájomcovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov médií (elektrina a pod.), spôsob platenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, iné napr.: prevzatie kľúčov od bytu v počte (x) ks, spoločného vchodu v počte (x) ks, od pivnice v počte (x) ks.

3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu so súhlasom a v sprievode nájomcu alebo ním poverenej dospeléj osoby za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, ako aj účelu nájmu a v prípade uskutočnenia opráv a údržby predmetu nájmu.

4. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch ak to vyžaduje havarijný stav predmetu nájmu. O tejto skutočnosti prenájomca je povinný informovať nájomcu bezodkladne.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov; ak takéto úpravy bude prenájomca povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

6. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenájomca.

Čl. VIII

Zánik nájmu

1. Tento nájomný vzťah môže zaniknúť vzájomnou písomnou dohodou medzi prenájomca a nájomcom.

2. Nájomný vzťah zaniká tiež uplynutím doby nájmu.

3. Nájomný vzťah zaniká tiež písomnou výpoveďou prenájomca alebo nájomcu. Prenajímateľ môže dať výpoveď len z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená. Uplynutím výpovednej lehoty sa nájomný vzťah končí.

4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu uplynutím doby nájmu.

Čl. IX

Osobitné ustanovenia zmluvy

1. Ak je, prípadne bude niektoré ustanovenie zmluvy neplatné alebo neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré ostávajú v platnosti a účinnosti.

2. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým platným alebo účinným ustanovením, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do doby uzavretia dohody platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných predpisov Slovenskej republiky.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom bez výhrad súhlasia a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

2. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, bez omylu a neuzatvorili ju v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.

3. Osoby konajúce za zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.

4. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu,

z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia zmluvy a nájomca obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.

5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len na základe písomne a vzájomne odsúhlasených a očíslovaných dodatkov.

6. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

7. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podľa čl. III bod 1.

V Slanskej Hute, dňa 17.08.2023

prenajímateľ

nájomca