

NÁJOMNÁ ZMLUVA . 2 K BYTU . 557/2 - OPAKOVANÁ
TÁTO ZMLUVA bola uzatvorená MEDZI:

1. ZMLUVNÉ STRANY

Obec Kamenný Most

Obecný úrad, 943 58 Kamenný Most 29

I O: 00 047 244

Zastúpená: Ján Richtárik, starosta obce

Bankové spojenie: VÚB, a. s., pobo ka Turovo

íslo ú tu: 173625-172 / 0200

IBAN: SK12 0200 0000 0001 7362 5172

SWIFT/BIC: SUBASKBX

(alej len ako šprenajímate ō)

a

meno, priezvisko: Helena Oláh

narodený/á, rodné íslo :

trvale bytom: Kamenný Most, 180

(alej len ako šnájomcaō)

uzatvárajú po vzájomnej dohode nájomnú zmluvu s týmto obsahom:

2. PREDMET A Ú EL NÁJMU

(a) Prenajímate je výlu ným vlastníkom bytového domu vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, ktorý sa nachádzajúca v katastrálnom území Kamenný Most zapísaného na LV . 1 ako bytový dom **súpisného ísla 557** na pozemku C KN s **parcelným ísлом 4963/1** (alej len ako bytový dom).

(b) Nájomca fliados ou zo d a 27.12.2022 poffiadal o opakované pridelenie nájomného bytu v obci Kamenný Most a Obecné zastupite stvo v Kamennom Moste svojim uznesením . 39/2023 zo d a 7.3.2023 udelilo súhlas s nájmom bytu nájomcovi.

(c)Prenajímate prenecháva nájomcovi za nájomné na do asné uflívanie trojizbový **byt . 2 na prízemí** bytového domu I. kategórie na adrese Kamenný Most 557 (alej len byt). Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslu-enstva. Príslu-enstvom bytu je kuchy a, jedále , -pajza, predsie , kúpe a, WC, komora, vrátane spoloč ných astí bytového domu ó vchody, chodby, schodí-te a spoloč ných zariadení, a to hromozvod, vodovodná, elektrická a kanaliza ná prípojka. Celková výmera podlahovej plochy **bytu je 77,59 m²**. Opis stavu bytu: byt bol kolaudovaný v roku 2007, je v uflívaniaschopnom stave. Celkový stav bytu a jeho vybavenia je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu a zariadení, zo d a 27.01.2022.

(d)Prenajímate alej prenecháva nájomcovi v byte sa nachádzajúce hnute né veci a zariadenia: Vchodové dvere, vnútorné dvere, zárubne, PVC podlaha, ma ovky, osvetlenie v-ade okrem spálne a obývacej izby, keramická dlaflba, obklady, kuchynská linka s drezom a batériou, sporák, plynový kotol, radiátory, vypína e, zásuvky, umývadlo s batériou, va a s batériou, wc misa ako aj hnute né veci nachádzajúce sa v spoloč ných priestoroch 1 ks po-tovej schránky, poffiarny hydrant, ru ný hasiaci prístroj, osvetlenie.

(e)Byt poskytuje prenajímate nájomcovi na ú ely bývania. Domácnos nájomcu tvoria nasledovné osoby:

1. Benjamin Gábor Oláh nar.

3. NÁJOMNÉ, ZÁBEZPEKA A ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S UŤÍVANÍM BYTU

- (a) Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **176,91 EUR**, slovom **jednostosedemdesiat-es EUR 91 centov**, za kaŤdý kalendárny mesiac. Nájomné zaplatí nájomca prenájmate ůvi pravidelne mesa ne, vŤdý k 15. d u príslu-ného kalendárneho mesiaca v hotovosti do pokladne obecného úradu, alebo na ú et prenájmate a vedený vo VÚB. a. s., pobo ka ^Túrovo . ú tu 173625172/0200, **VS.:** (íslo bytu), **KS:** 0558 tak, aby k 15-temu d u bola úhrada pripísaná na ú et prenájmate a.
- (b) Na zabezpe enie platenia nájomného, úhrad spojených s uŤívaním nájomného bytu, na zabezpe enie nepo-kodzovania uŤívaného nájomného bytu, poplatku z ome-kania nájomca zaplatí **zábezpeku** vo výške **800,- EUR**, slovom **osemsto EUR** ktorú nájomca uhradil, bude na alej finan nou zábezpekou pre túto nájomnú zmluvu - opakovanú. Zábezpeka je vypo ítaná ako pä násobok dohodnutého nájomného.
- (c) Zo zaplatenej zábezpeky sa platí dlŤné nájomné v prípade me-kania so zaplatením nájomného po as obdobia dlh-om ako 3 mesiace, úhrady spojené s uŤívaním nájomného bytu, zabezpe enie nepo-kodzovania uŤívaného nájomného bytu, poplatok z ome-kania, ako aj zmluvná pokuta.
- (d) Zo zaplatenej zábezpeky môŤle prenájmate pri skon ení nájmu zapo íta -kodu spôsobenú nájomcom alebo osobami tvoriacimi domácnos nájomcu na prenajatom byte a spoloč ných astiach a zariadeniach ur enú zástupcami prenájmate a na základe skuto ne vynaloŤených nákladov na odstránenie spôsobenej -kody.
- (e) Celá vý-ka zábezpeky musí zosta v nezmenenej vý-ke po as celej doby nájmu. Mení sa bude iba pri zmene vý-ky nájomného.
- (f) V prípade výpovede tejto zmluvy je moŤné posledné 3 mesiace trvania nájmu platí nájomné zo zloŤenej zábezpeky ako aj úhrady spojené s uŤívaním nájomného bytu, zabezpe enie nepo-kodzovania uŤívaného nájomného bytu, poplatok z ome-kania a zmluvnú pokutu.
- (g) Zaplatená zábezpeka bude u prenájmate a evidovaná na osobitnom ú te.
- (h) Prenájmate môŤle pouŤí zloŤenú zábezpeku na úhradu splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, Ťle pouŤitá suma splátky bude splatená na osobitný ú et do konca rozpo tového roku z príjmov obce.
- (i) Pri skon ení nájmu a odovzdaní bytu prenájmate ůvi bude nájomcovi vrátený zostatok zábezpeky do 30 dní odo d a odovzдания bytu prenájmate ůvi pri dodrŤaní podmienok nájomnej zmluvy.
- (j) Pri opakovanom nájme na ten istý byt je moŤné zábezpeku zapo íta na zloŤenie zábezpeky pod a tejto a al-ej zmluvy.
- (k) Nájomné uvedené v tomto lánku zmluvy je platné na 1 rok odo d a uzatvorenia tejto zmluvy. Po uplynutí 1 roka vý-ka nájomného zostáva do tej doby, kým nedôjde k zmene vý-ky nájomného v zmysle tejto zmluvy.
- (l) K zmene vý-ky nájomného po as doby nájmu dôjde na základe rozhodnutia prenájmate a po predchádzajúcom prerokovaní s nájomcom v prípade, ak dôjde k nárastu výdavkov platených prenájmate om na prenajatý bytový dom.
- (m) V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za slufby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, t. j. vodné, odvoz odpadových vôd (sto né), dodávka elektrickej energie a plynu, odvoz a likvidácia domového odpadu, osvetlenie spoloč ných priestorov, tvorba fondu prevádzky, údrŤby a opráv.
- (n) Nájomca si hradí sám vo svojom mene, priamo dodávate om týchto slufieb, v-etky náklady za plnenia spojené s uŤívaním predmetu nájmu a to najmä náklady na spotrebu elektrickej energie, plynu a poplatok za odvoz odpadových vôd.
- (o) Nájomca je povinný mesa ne do 10. d a v mesiaci nahlási prenájmate ůvi skuto nú spotrebu vody pod a stavu bytového vodomeru. Náklady na spotrebu vody rozrátaný pod a skuto nej spotreby vody bude nájomca uhrádza po vystavení faktúry prenájmate ůvi. Spotreba vody zo spoloč ného vonkaj-ieho vodomeru a náklady na spoloč né osvetlenie budú rozú tované rovnomerne na kaŤdú bytovú jednotku.

(p) Prenajímate tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ro ne minimálne vo vý-ke 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu (§ 18 ods. 2 . zákona . 443/2010 Z. z.). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv mesa ne sumou **vo vý-ke 20,95 EUR**, slovom dvadsa euro 95 centov, za každý kalendárny mesiac. Príspevok do fondu opráv zaplatí nájomca spolu s dohodnutým nájomným pod a písm. a) tohto lánku zmluvy.

(q) Úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom pod a písm. o) tohto lánku zmluvy, bude plati nájomca v pravidelných mesa ných splátkach na základe rozú tovania prenájomate a, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bude nájomca uhrádza vŕdy k 15. d u príslu-ného kalendárneho mesiaca.

(r) Ro né vyú tovanie mesa ných zálohových platieb vykonáva prenájomate raz ro ne. V prípade vzniknutého preplatku má na preplatok právo nájomca, ktorý bude nájomcovi zaplatený do 60 dní odo d a vyú tovania. V prípade vzniku nedoplatku je nájomca povinný tento nedoplatok uhradi prenájomate ovi po obdržaní vyú tovania.

(s) V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za služby v ur enej lehote splatnosti, je povinný zaplati prenájomate ovi poplatok z ome-kania vo vý-ke 2,5 promile z dlŕnej sumy za každý de ome-kania.

(t) Nájomca súhlasí s tým, aby prenájomate preplatok z vyú tovania za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojej poh adávky, ktorú má vo i nájomcovi z titulu skôr neuhradených poplatkov za ome-kanie vypo ítaných z dlhu na predpise nájomného a z úhrad za služby aj v prípade, že dlŕná istina bola uŕl nájomcom v prospech prenájomate a uhradená.

4. DOBA NÁJMU

- (a) Táto zmluva sa uzatvára na dobu ur itú, na **dobu rokov, od 01.02.2023-31.01.2025** Po uplynutí tejto doby má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a vo VZN Obce Kamenný Most o podmienkach pride ovania nájomných bytov vo vlastníctve obce a o nájme nájomných bytov v obci Kamenný Most.
- (b) Opakované uzavretie nájomnej zmluvy je moŕné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú existova dôvody, pre ktorý by prenájomate mohol vypoveda nájom bytu pod a § 711 Ob ianskeho zákonníka.
- (c) O moŕnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenájomate informova nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skon enia nájmu nájomného bytu.

5. PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATE A

- (a) Prenajímate odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne uŕľvanie.
- (b) Prenajímate je povinný zabezpe i nájomcovi plný a neru-ený výkon práv spojených s uŕľvaním bytu.
- (c) Prenajímate je povinný predmet zmluvy udrŕiava v stave spôsobilom na uŕľvanie na dohodnutý ú el.
- (d) Prenajímate je oprávnený vykonáva stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Ak prenájomate také úpravy vykonáva na príkaz príslu-ného orgánu -tátnej správy, nájomca je povinný umoŕni ich vykonanie, inak zodpovedá za -kodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- (a) Nájomca má povinnos plati nájomné, úhrady spojené s uŕľvaním bytu a príspevku do fondu opráv v dohodnutej vý-ke pod a tejto zmluvy.
- (b) Nájomca má popri práve uŕľva byt aj právo uŕľva spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu.

- (c) Nájomca má právo vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a zároveň povinnosť uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou.
- (d) Nájomca nemá právo vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady a je povinný starať sa o to, aby na predmete zmluvy nevznikla škoda. Nájomca je povinný s bytom, zariadením a vybavením bytu a bytového domu zaobchádzať tak, aby sa zachoval pôvodný stav bytu, zariadenia a vybavenia bytu a bytového domu. Nájomca je povinný alej užívať byt so všetkým jeho vybavením a zariadením v stave, v akom ho prevzal, pričom sa berie zreteľ na obvyklé opotrebenie. Nájomca zodpovedá za poškodenie bytu, jeho zariadenia a vybavenia ako i za opotrebovanie ich zneužívaním.
- (e) Nájomca sa zaväzuje, že bude priestory užívať riadnym a obvyklým spôsobom iba na účely bývania a v súlade s príslušným domovým poriadkom.
- (f) Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prenajať byt alebo jeho časť iným osobám.
- (g) Nájomca umožní prenajímateľovi, jeho povereným zástupcom, povereným zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných príslušných kontrolných orgánov vykonať obhliadku prenajatého bytu za účelom overenia technického stavu bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy.
- (h) Nájomca umožní prenajímateľovi vykonať obhliadku prenajatého bytu raz za 12 mesiacov za účelom kontroly zameranej na ochranu pred poľiarmi.
- (i) Nájomca sa oboznámil so stavom prenajatého bytu. Byt prebral v stave spôsobilom na bývanie a užívanie.
- (j) Nájomca je povinný ohlásiť bez odkladu, najneskôr do 3 dní, prenajímateľovi poruchy v byte, jeho zariadení a príslušenstve. Umožní odstránenie porúch a nutné opravy. Inak zodpovedá za škodu, ktorá by v asňom neohlásení poruchy vznikla. Nájomca je alej povinný ohlásiť prenajímateľovi nedostatky zistené v súvislosti s bezpečnosťou a ochranou pred poľiarmi v bytovom dome okrem prenajatého bytu, nakoľko za ten zodpovedá nájomca.
- (k) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok pre celý bytový dom, podieľať sa na udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu a spoločných priestorov.
- (l) Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti sa zaväzujú, že v prenajatom byte ako aj v bytovom dome budú dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred poľiarmi v platnom znení ako aj jeho vykonávacích predpisov, v prenajatom byte si zabezpečia podmienky stanovené týmto zákonom a jeho vykonávacími predpismi, ako aj hygienu a bezpečnosť v prenajatom byte a v bytovom dome.
- (m) Prenajímateľ nezodpovedá za prevádzku a užívanie technických a iných zariadení v prenajatom byte a v bytovom dome nájomcom a za ich prevádzku a užívanie v neprítomnosti nájomcu zodpovedá nájomca.
- (n) Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ uskutočnil zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom zúčtovacom období zistí, že doterajšia výška záloh nepostačuje na obstarávanie služieb spojených s užívaním bytu.
- (o) Nájomca nie je oprávnený vrátiť v predmete nájmu alebo vodiť do predmetu nájmu iné osoby a ani umožniť tretej osobe ich vodenie do týchto priestorov.

7. ZÁNİK NÁJMU

- (a) Zmluva zaniká:
- (i) uplynutím dojednanej doby nájmu s možnosťou uzatvorenia zmluvy na ďalšie obdobie v zmysle čl. 4. tejto zmluvy.
- (ii) na základe písomnej dohody zmluvných strán. V prípade zániku zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa platnosť zmluvy skončí v deň určený v písomnej dohode o skončení platnosti tejto zmluvy dohodou.
- (iii) písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Nájomca môže zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu výpovede.

(b) V prípade skon enia nájmu z akéhoko vek dôvodu nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady.

(c) Nájomca sa zaväzuje do 3 dní po skon ení nájmu odovzda byt prenajímate ovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, ktoré zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.

8. OSOBITNÉ USTANOVENIA

(a) Bytový dom v ktorom sa prenajatý byt nachádza prenajímate nadobudol do vlastníctva použitím dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a z tohto dôvodu nemôže sa previes do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolauda ného rozhodnutia. Nájomca preto nemôže požiada o prevod vlastníctva bytu po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolauda ného rozhodnutia.

(a) Ustanovenia tejto zmluvy je možné meni na základe písomnej dohody zmluvných strán.

(b) Táto zmluva je vyhotovená v –tyroch vyhotoveniach, po dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu

(d) Táto zmluva sa riadi § 663 a nasl. Ob ianskeho zákonníka, VZN Obce Kamenný Most o podmienkach pride ovania nájomných bytov vo vlastníctve obce a o nájme nájomných bytov v obci Kamenný Most.

(e) V zmysle zákona . 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov osôb tvoriacich domácnos nájomcu, uvedených v tejto zmluve pre potreby realizácie ú elu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracovaním osobných údajov prenajímate om v zmysle tohto bodu platí po as celej doby trvania nájomného vz ahu upraveného touto zmluvou.

(f) Výpove tejto zmluvy, dodatku k zmluve, vyú tovania, prejavy vôle a iné písomnosti budú vyhotovené písomne a doru ené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané po–tou. Výpove zmluvy doru ujú zmluvné strany formou doporu enej zásielky. V–etky písomnosti sa považujú za doru ené aj v prípade neprevzatia zásielky alebo odmietnutia prevzatia zásielky odoslanej po–tou zmluvnou stranou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Za de doru enia sa považuje 18-ty de po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

(g) Nedelite nou sú as ou tejto zmluvy je Eviden ý list vlastníka bytu.

(h) Zmluva nadobúda platnos d om jej podpísania zmluvnými stranami, ú innos nadobúda jej zverejnením v súlade s § 47a Ob ianskeho zákonníka a § 5a zákona .211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskor–ích predpisov.

(i) Zmluvné strany si zmluvu pre ítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoru ne podpísali.

Kamenný Most d a 08.03.2023

Prenajímate

Nájomca

Podpis: _____

Obec Kamenný Most
Ján Richtárik
starosta

Podpis: _____

Helena Oláh

