

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 19/2015

uzatvorená najmä podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
a ostatných právnych predpisov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Obec Kružlov**
sídlo: Kružlov 141
086 04 Kružlov
IČO: 00322211

v zastúpení: **S.O.S. n.o.**
sídlo: Komenského 2
08501 Bardejov
IČO: 45738891
DIČ: 2023593275
Štatutárny orgán: Mgr. Adriána Gmitterová, riaditeľka
Bankové spojenie: VUB banka, a.s.
Číslo účtu: SK49 0200 0000 0035 2940 5757
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Meno a priezvisko: **Ján Uhár**
Dátum narodenia: 27.10.1924
Trvale bytom: Družstevná 2137/32
080 06 Prešov – Nižná Šebastová
Bankové spojenie:
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

S.O.S. n.o., sídlo: Komenského 2, 08501 Bardejov, IČO: 45738891, je na základe Zmluvy o zabezpečení prevádzky a údržby bytov uzatvorenej s Obcou Kružlov uzatvorenej dňa 04.06.2015 oprávnená uzavrieť túto nájomnú zmluvu v mene Obce Kružlov.

Čl. II

Predmet nájmu a rozsah užívania

1. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 405, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží (poschodí) stavby so súpisným číslom 1, postavenej na parcele registra „C“ číslo: 252/3, situovanej v katastrálnom území: Kružlov, v obci: Kružlov, v okrese: Bardejov, na adrese: Kružlov 1, 086 04 Kružlov a zapísanej na liste vlastníctva č. 963 (vyššie uvedený byt ďalej v texte len „byt“ alebo aj „predmet nájmu“).
2. Byt pozostáva z predsiene, obývacej miestnosti vybavenej kuchynským kútom a WC s kúpeľňou. Celková podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je 32,02 m². Byt je označený ako bytová jednotka „B“. Nájomca je oprávnený užívať byt a jeho príslušenstvo.

3. Nájomca potvrdzuje, že sa so stavom bytu oboznámil pred podpisom tejto zmluvy jeho obhliadkou.
4. Opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu: Byt je v stave spôsobilom na jeho užívanie na účel dohodnutý v článku III. tejto zmluvy, je čistý, bez akéhokoľvek poškodenia a závad. Opis príslušenstva bytu je uvedený v **Prílohe č. 1** tejto zmluvy.
5. Nájomca výslovne berie na vedomie a súhlasí s tým, že byt je okrem neho oprávnená užívať ako nájomca aj tretia osoba, s ktorou prenajímateľ uzavrel resp. uzavrie Nájomnú zmluvu, ktorej predmetom je resp. bude prenájom bytu, pričom táto tretia osoba je oprávnená užívať byt v rovnakom rozsahu, v akom je byt oprávnený užívať nájomca na základe tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje umožniť užívanie bytu tejto tretej osobe ako ďalšiemu nájomcovi bytu a strpieť užívanie bytu touto treťou osobou.

Čl. III Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi na účel bývania.

Čl. IV Výška nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a spôsob ich platenia

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške **4,83,- EUR/ mesiac**.
2. Nájomné je nájomca povinný platiť pravidelne mesačne vždy do 10. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, a to na účet prenajímateľa číslo účtu 3603896014/5600, vedený v Prima Banke Slovensko, a. s.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy až do konca mesiaca, v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť, vo výške 3,36,- EUR zaplatí nájomca do 5 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy na vyššie uvedený účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť na vyššie uvedený účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške 100,- EUR, a to do 5 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy. Finančnú zábezpeku možno použiť na účel určený všeobecne záväzným právnym predpisom (najmä na úhradu dlžných platieb nájomného a náhradu škody spôsobenej nájomcom na byte). Nepoužitú zábezpeku resp. jej nepoužitú časť prenajímateľ vráti nájomcovi po skončení nájmu a po splnení si všetkých povinností nájomcu spojených so skončením nájmu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomca platiť v zmysle **Prílohy č. 2** tejto zmluvy.

Čl. V
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za účelom odovzdania a prebratia predmetu nájmu zmluvné strany podpíšu preberací protokol so záznamom všetkých meradiel, ktorého vzor tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako **Príloha č. 1.**
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť opravy v byte, ktoré nie je povinný vykonať nájomca.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, za účelom obhliadky bytu, za účelom vykonania údržby, opráv a iných obdobných činností, ako aj za účelom poskytnutia plnení a služieb nájomcovi.

Čl. VI
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné riadne a včas spôsobom dohodnutým v tejto zmluve. Nájomca je zároveň povinný uhrádzať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu priamo dodávateľovi týchto plnení.
2. Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytu sú nasledovné: Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred jeho poškodením, zničením a nadmerným opotrebením. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a bez platného stavebného povolenia nevykoná v byte žiadne stavebné ani iné zmeny či úpravy. Nájomca nesmie zasahovať do elektrických a iných technických zariadení umiestnených v byte ani tieto upravovať. Nájomca sa zaväzuje, že všetky závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v stavbe uvedenej v článku II. bode 1 tejto zmluvy bezodkladne odstráni na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu v plnej výške.
3. V byte, ako aj v ostatných vnútorných priestoroch stavby špecifikovanej v článku II. bode 1 tejto zmluvy platí prísny zákaz fajčenia. Nájomca sa zaväzuje, že v byte ani v spoločných priestoroch nebude fajčiť.
4. Nájomca je povinný v predmete nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a nerušiť užívateľov ostatných bytov a iných priestorov nachádzajúcich sa v stavbe uvedenej v článku II. bod 1 tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v byte a v spoločných priestoroch, ktoré bude využívať.
6. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie.
7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnú údržbu bytu je povinný uskutočňovať nájomca na svoje náklady. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou upravuje Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z..
8. Nájomca nesmie užívať predmet nájmu na iný účel, ako je dohodnutý v článku III. tejto zmluvy.

9. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe. Nájomca nesmie umožniť užívať byt žiadnej inej osobe okrem osoby uvedenej v článku II. bod 5 tejto zmluvy, s ktorou prenajímateľ uzavrie písomnú nájomnú zmluvu.
10. Nájomca zabezpečí poistenie svojho majetku na vlastné náklady.
11. Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi, zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického a iného stavu bytu. Nájomca je zároveň povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu aj na účely uvedené v článku V. bod 3 tejto zmluvy.
12. V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej nájomcovi z tejto zmluvy, zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

Čl. VII

Začiatok nájmu, doba nájmu a skončenie nájmu bytu. Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt na **dobu určitú**, počnúc dňom 10.11.2015 a končiac dňom 31.12.2017. Nájom sa začína dňom 10.11.2015. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa po 31.12.2017 automaticky predlžuje (bez potreby uzavretia dodatku k tejto zmluve alebo novej zmluvy) o ďalší rok, t.j. do 31.12.2018, ak najneskôr 15 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa predchádzajúcej vety prenajímateľ nedoručí nájomcovi písomné oznámenie, že na predĺžení tejto zmluvy netrvá.
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, a to iba v prípade, že si riadne a včas splnil všetky svoje povinnosti vyplývajú mu z tejto zmluvy a dodržiava ostatné podmienky uvedené v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z., a ak spĺňa podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 Z. z.. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu. Nájomca, ktorý má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný minimálne 60 dní pred skončením nájmu písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, pričom je zároveň povinný preukázať, že spĺňa podmienky na jej uzavretie.
3. Nájom v zmysle tejto zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 1 tohto článku tejto zmluvy,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou,
 - d) písomným odstúpením od tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať až po uplynutí jedného roku nájmu, a to z dôvodu, že prenajímateľ porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a uvedené porušenie nenapraví ani v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcu na nápravu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.
5. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

6. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak bol byt odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy alebo ak je byt preukázateľne zdraviu závadný.
7. Prenajímateľ môže kedykoľvek písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva byt alebo ak trpí užívanie bytu takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Prenajímateľ je tiež oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v ostatných prípadoch vyplývajúcich zo všeobecne záväzného právneho predpisu.
8. Najneskôr v deň nasledujúci po dni skončenia nájmu je nájomca povinný vystáhnovať sa z bytu, byt vypratať a vypratý a vyčistený byt protokolárne odovzdať prenájomcovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany písomný protokol. Všetky škody zistené pri odovzdaní je nájomca povinný bezodkladne nahradiť prenájomcovi. V prípade, ak si nájomca vyššie uvedené povinnosti nespĺní, je prenájomca oprávnený na náklady nájomcu predmet nájmu vypratať a odstrániť z predmetu nájmu všetky veci nájomcu na miesto, ktoré určí prenájomca, s čím nájomca výslovne súhlasí.
9. Ukončením tejto zmluvy nezanikajú neuspokojené nároky prenájomca voči nájomcovi a ani tie ustanovenia tejto zmluvy, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku tejto zmluvy (t.j. napr. ustanovenia týkajúce sa vypratania predmetu nájmu a pod.).

Čl. VIII

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti zo strany prenájomca alebo nájomcu musia byť doručené osobne alebo poštou ako doporučená zásielka alebo ako doporučená zásielka s doručenkou. Zmluvné strany súhlasia s tým, aby sa pre účely doručovania písomností použili adresy prenájomca a nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Písomnosť sa považuje za doručенú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom resp. podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností s uvedením dátumu prevzatia písomnosti.
3. Pre účely tejto zmluvy sa písomnosť považuje za doručенú aj v prípade, ak:
 - a) nájomca odoprel písomnosť prijať, a to dňom odopretia prijatia písomnosti,
 - b) bola zásielka uložená na pošte a nájomca si zásielku neprevzal v odbernej lehote, a to v deň vrátenia takejto písomnosti prenájomcovi,
 - c) bola zásielka prenájomcovi vrátená z akéhokoľvek dôvodu, a to dňom vrátenia takejto písomnosti prenájomcovi.

Čl. IX
Ostatné a záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť iba na základe písomných dodatkov podpísaných oboma stranami pokiaľ z tejto zmluvy nevyplýva inak.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom jedno vyhotovenie obdrží každý účastník zmluvy.
3. Nájomca výslovne potvrdzuje a vyhlasuje, že neexistuje žiadna osoba, ktorá by tvorila domácnosť nájomcu (resp. spoločnú domácnosť s nájomcom). Okrem nájomcu nie je oprávnená užívať byt žiadna iná osoba a nájomca nesmie umožniť užívať byt žiadnej inej osobe okrem osoby uvedenej v článku II. bod 5 tejto zmluvy, s ktorou prenajímateľ uzavrie písomnú nájomnú zmluvu. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie povinnosti nájomcu vyplývajúcej z nájmu bytu. Nájomca vyhlasuje, v čase podpisu tejto zmluvy trvale žije sám.
4. Nájomca udeľuje prenajímateľovi v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov súhlas so spracovaním svojich osobných údajov uvedených v tejto zmluve a tiež súhlasí so zverejnením tejto zmluvy.
5. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvoria jej prílohy, a to:

Príloha č. 1 – Vzor preberacieho protokolu

Príloha č. 2 – Výška úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu

6. Obidve strany si túto zmluvu prečítali a prehlasujú, že ju neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a potvrdzujú, že obsah zmluvy je im jasný a predstavuje ich platné a vymáhateľné záväzky. Na vyjadrenie súhlasu s touto zmluvou strany pripájajú svoje podpisy.

V Kružlove, dňa 10.11.2015

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Kružlov
Mgr. Adriána Gmitterová, riaditeľka

Ján Uhfár