Nájomná zmluva - opakovaná
č.1/2019

utatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v platnom znení v náväznosti na zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce Kružlov , č.3/2010 a č. 5/2010 o podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájmu v bytoch obecnej bytovky vo vlastníctve obce Kružlov
(ďalej len "VZN")

Čl. I.
Zmluvné strany

1. Obec :	**Kružlov**
Zastúpená :	Ing. Jozef Kmec, starosta obce
Sídlo :	Obecný úrad Kružlov, Kružlov 141, 086 04 Kružlov
IČO:	00322211
DIČ:	2020508435
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Bardejov
Číslo účtu :	3603898001/5600
(ďalej len **"prenajímateľ"**)	

a

2.Meno a priezvisko, titul:	**Jana Kalistová**
Dátum narodenia :	26.09.1972
Rodné číslo :	725926/8621
Bydlisko :	Kružlov č. 286
(ďalej len **"nájomca")**	

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu

Čl.II
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti- nájomného bytového domu č. 286 - 6 b.j. postaveného na pozemku parcelné číslo 380/26 CKN zastavané plochy a nádvoria o výmere 188 m2 nachádzajúceho sa v katastrálnom území Kružlov, zapísaného na liste vlastníctva č. 382, vedeného Katastrálnym úradom v Prešove, Správou katastra Bardejov.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt v bytovom dome č. 286, 6 b.j. č. bytu 6, II. poschodie, , pozostávajúci z obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, kúpeľňa s WC, chodba , všetko o rozlohe : obytná plocha 52,0 m2 a úžitkovej plochy 17,53 m2 (ďalej len

"predmet nájmu").

3. Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú vstup, chodby, schodište.

4. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 31.03.2016, ktorý sa v plnom rozsahu vzťahuje aj na túto nájomnú zmluvu.

5. Predmetom nájmu je opakovaný nájom bytu, ktorý užíval nájomca od 01.04.2016 do 31.03.2019.

Čl.III
Doba nájmu a účel nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.04.2019 do 31.03.2022. Začiatok nájmu je od 01.04.2019 a je opakovaným nájmom bytu uzatvoreným nájomnou zmluvou z 29.03.2016.

2. Ak nájomca prejaví opäť záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme ná prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu, ktorý doposiaľ užíval a to pri dodržaní podmienok uvedenej v nájomnej zmluve a v zákone 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca musí minimálne 30 dní pred skončením nájmu písomne požiadať o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. inak právo na opakované uzatvorenie nájmu zanikne.

4. V prípade odpredaja bytov v bytovom dome má nájomca prednostné právo na odkúpenie bytu do osobného vlastníctva, ak tento byt mal nájomca v nájme posledných 15 rokov pred realizáciou predaja.

5. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na účelom zabezpečenia bývania pre nájomcu a jeho príbuzných v priamom pokolení alebo pre druha (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 je určená v Rozpise nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu (príloha č.1) a to vo výške 185,70 €/mesačne (slovom Jedenstoosemdesiatpäťeur 70/100).

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj mesačne zálohové platby za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu v sume 79,00 € mesačne, ktoré sú uvedené v platnom Rozpise nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu (príloha č. 1).

3. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu pravidelne mesačne vopred vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca za nasledujúci kalendárny mesiac a to :
a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy,

4. Nájomca je povinný zaplatiť prvé nájomné spolu s prvou zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu vopred do 5 pracovných dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami.

5. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za zúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka a písomne vyúčtovanie odoslať nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi vyúčtovaním zistený nedoplatok za zúčtovateľné 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 v odôvodnených prípadoch z hľadiska zmeny ekonomických a legislatívnych podmienok jednostranne zmeniť výšku nájomného a 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 jednostranné zmeniť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom a to počnúc prvým januárom roku nasledujúcom po roku, za ktorý je inflácia vyhlásená.

8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových úhrad za služby s užívaním bytu , následne po zmene cien týchto služieb.

Čl. V
Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že uhradená finančná zábezpeka na celú dobu nájmu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. vo výške 6-násobku mesačného nájomného t.j. 1 114,20 € /slovom : Jedentisícjedenstoštrnásťeúr 20/100, ktorú nájomca uhradil bude naďalej finančnou zábezpekou pre túto nájomnú zmluvu - opakovanú.

2. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie splatných úhrad dohodnutého nájomného a dohodnutých úhrad za služby spojené s užívaním bytu v prípade neschopnosti úhrad. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za dva kalendárne mesiace. Finančnú zábezpeku je nájomca povinný dorovnať do 30 dní po odčerpaní. Ďalej finančná zábezpeka slúži aj ako úhrada za poškodený alebo zničený predmet nájmu mimo jeho obvyklého opotrebenia.

3. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku 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.

4. Finančnú zábezpeku prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu, avšak najskôr po vzájomnom vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok.

5. Prenajímateľ je oprávnený použiť prírastky (úroky) z finančnej zábezpeky 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 v súlade s rozpisom nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu,
- všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte v súlade s platnými právnymi predpismi (Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995) si zabezpečí sám a na vlastné náklady. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu.
- pri výkone svojich práv bude dbať o to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- závady 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 a ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- nebude v byte vykonávať žiadne 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. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi evidenčný list (príloha č. 2 nájomnej zmluvy), v ktorom bude uvedený zoznam osôb tvoriacich jeho domácnosť.

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 sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní jeho pracovníkom prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, ako aj za účelom kontroly, či nájomca byt riadne užíva a či sú dodržané zmluvné podmienky.

6. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného Krajského stavebného úradu, správcu bytov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

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

8. Nájomca si môže poistiť svoj vlastný hnuteľný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu na vlastné náklady a to na celú dobu nájomného vzťahu.

9. Nájomca po dohode s prenajímateľom sa zaväzuje, že bude dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu a to najmä :
- zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších právnych predpisov ako aj iné všeobecne záväzné právne predpisy.

10. 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 sme 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 bezokladne odovzdať jeden duplikát kľúča od prenajatého bytu v zapečatenej obálke prenajímateľovi.

11. Nájomca je povinný dodržiavať bytový poriadok v 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.
2. Prenajímateľa alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu so súhlasom a v sprievode nájomcu alebo ním poverenej dospelej osoby za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, ako aj účelu nájmu a v prípade uskutočnenia opráv a údržby predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch , ak to vyžaduje havarijný stav predmetu nájmu. O tejto skutočnosti prenajímateľ je povinný informovať nájomcu bezodkladne.
4. 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 prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
5. 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 prenajímateľa.

Čl. VIII
Zánik nájmu

1. Tento nájomný vzťah môže zaniknúť vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Nájomný vzťah zaniká tiež uplynutím doby nájmu.
3. Nájomný vzťah zaniká tiež písomnou výpoveďou prenajímateľa 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, alebo po ukončení nájmu pred uplynutím nájomnej zmluvy.
5. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť jeho doručením druhej strane. K tomuto dňu vzniká prenajímateľovi právo nájomcu vypratať byt na toto určené miesto obec Gerlachov č. 199 a Obec Kružlov zabezpečí vypratanie bytu na náklady nájomcu.

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.

3. Táto nájomná zmluva - opakovaná bola schválená Obecným zastupiteľstvom obce Kružlov uznesením č. 18/2019 .zo dňa 10.04.2019.

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 je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu. Každá zo zmluvných strán 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 v platnom znení,zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Nájomca svojím podpisom dáva súhlas prenajímateľovi podľa § 11 ods. 1 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, na spracúvanie všetkých osobných údajov uvedených v úvode tejto zmluvy pre potreby vnútorných evidencií obce Kružlov bez časového obmedzenia. Odvolanie súhlasu musí byť písomné a doručené obci Kružlov.

8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom je podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce (www.obeckruzlov.sk)

Prílohy : Príloha č. 1 - rozpis nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu.
Príloha č. 2 - evidenčný list.

V Kružlove dňa 11.04.2019

OBEC KRUŽLOV

Ing. Jozef Kmec, PhD., - starosta obce
prenajímateľ

---

nájomca