

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 13/2023

uzatvorená najmä podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
a ostatných právnych predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Kružlov**
sídlo: Kružlov 141
086 04 Kružlov
IČO: 00322211
DIČ: 2020508435
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK31 5600 0000 0036 0389 6014
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Kmec, PhD., starosta obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Meno a priezvisko: **Michal Jura**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvale bytom: Stálicova 14, 040 12 Košice
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet nájmu a rozsah užívania

1. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva nájomcovi za podmienok v nej stanovených do užívania **byt č. 404**, 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, WC s kúpeľňou. Celková podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je 28,12 m². Byt je označený ako **bytová jednotka „C“**. Nájomca je oprávnený užívať byt a jeho príslušenstvo.
3. Nájomca potvrdzuje, že sa so stavom bytu oboznámil pred podpisom tejto Zmluvy prostredníctvom jeho obhliadky.
4. Opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu: Byt je v stave spôsobilom na jeho užívanie na účel dohodnutý v článku II. tejto Zmluvy, je čistý, bez akéhokoľvek poškodenia a závad. Opis príslušenstva bytu je uvedený v **Prílohe č. 1** tejto Zmluvy.
5. Spolu s predmetom nájmu je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory vyššie špecifikovanej stavby, v ktorej je predmet nájmu umiestnený, a spoločné chodby, schodište, spoločenská miestnosť, jedáleň a ostatné spoločné zariadenia objektu.

Čl. II

Účel nájmu a evidencia členov domácnosti nájomcov

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi a členom jeho domácnosti predmet nájmu na základe tejto Zmluvy výlučne na účel bývania.
2. Nájomca a členovia jeho domácnosti s uvedením ich počtu a ich vzťahu k nájomcovi budú evidovaní v **Prílohe č. 2 - zoznam osôb**, ktorá je neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy.
3. Po uzavretí tejto Zmluvy, t.j. počas trvania nájomného vzťahu, môžu na účely bývania užívať tento byt iba nájomca a členovia jeho domácnosti, tzn. iba osoby uvedené v Prílohe č. 2 – zoznam osôb.

Čl. III

Výška nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a spôsob ich platenia

1. Nájomca je povinný platiť prenajíateľovi nájomné v celkovej výške **8,48 EUR/ mesiac** (slovom: osem EUR a štyridsaťosemcentov za mesiac).
2. Nájomné podľa bodu 1 je nájomca povinný platiť v polročných intervaloch , t.j. súhrnnú čiastku nájmu zaplatí nájomca do 10.06. za 1. polrok a do 10.12. za 2. polrok príslušného kalendárneho roka a to na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade ukončenia nájmu v priebehu roka sa nájomné zaplatí pri ukončení nájmu. V prípade vzniku preplatku za nájom pri ukončení nájmu, prenajíateľ vráti nájomcovi preplatok v hodnote vyššej ako 0,30 €/nájomca.
3. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť na účet prenajíateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s., č. účtu : SK04 5600 0000 0036 0389 3008, finančnú zábezpeku vo výške 40,- EUR (slovom štyridsať EUR) 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 prenajíateľ vráti nájomcovi po skončení nájmu a po splnení si všetkých povinností nájomcu spojených so skončením nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomca platiť v zmysle **Prílohy č. 3** tejto zmluvy.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajíateľa

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu 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. 4**.
2. Prenajíateľ je povinný zabezpečiť opravy v byte, ktoré nie je povinný vykonať nájomca.
3. Prenajíateľ 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. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné riadne a včas spôsobom dohodnutým v tejto zmluve. Nájomca je zároveň povinný platiť 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 I. 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 I. 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 I. 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 nájomca povinný uskutočňovať 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 II. tejto zmluvy.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe. Nájomca nesmie umožniť užívať byt žiadnej inej osobe okrem osoby uvedenej v článku II. bod 3 tejto zmluvy, t.j. osobám uvedeným v Prílohe č. 2.
10. 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 IV. bod 3 tejto zmluvy.
11. V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej nájomcovi z tejto zmluvy, zodpovedá nájomca za škodu, ktorá v dôsledku ním porušenej povinnosti vznikla.

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

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi byt na **dobu určitú, počnúc dňom 11.04.2023** a končiac dňom 31.12.2025. Nájom sa začína dňom 11.04.2023.
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 vyplývajúce z tejto Zmluvy a dodržiaval ostatné podmienky uvedené v tejto Zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z., a ak splnil podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 Z. z.. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ 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 prenajíateľa 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 prenajíateľom 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 prenajíateľ 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 prenajíateľovi doručená výpoveď.
5. Prenajíateľ 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 nájomcom alebo jednému z nich 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 svoje povinnosti - 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. Prenajíateľ môže kedykoľvek písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca alebo členovia jeho domácnosti napriek písomnej výstrahe užívajú byt alebo ak trpí užívanie bytu takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Prenajíateľ 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 vypratany a vyčistený byt protokolárne odovzdať prenajíateľovi 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 prenajíateľovi. V prípade, ak si nájomca vyššie uvedené povinnosti nespĺní, je prenajíateľ oprávnený na náklady nájomcov predmet nájmu vypratať a odstrániť z predmetu nájmu všetky veci nájomcov na miesto, ktoré určí prenajíateľ, s čím nájomca výslovne súhlasí.
9. Ukončením tejto zmluvy nezanikajú neuspokojené nároky prenajíateľa 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. VII Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti zo strany prenajímateľa 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 prenajímateľa a nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojim vlastnoručným podpisom resp. podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností s uvedením dátumu prevzatia písomnosti.
3. Pre účely tejto zmluvy sa písomnosť považuje za doručenú 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 prenajímateľovi,
 - c) bola zásielka prenajímateľovi vrátená z akéhokoľvek dôvodu, a to dňom vrátenia takejto písomnosti prenajímateľovi.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť iba na základe písomných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami pokiaľ z tejto zmluvy nevyplýva inak.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom jedno vyhotovenie obdrží každý účastník zmluvy.
3. Nájomca udeľuje prenajímateľovi v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 súhlas so spracovaním svojich osobných údajov uvedených v tejto dohode a tiež súhlasia so zverejnením tejto zmluvy.
4. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvoria jej prílohy, a to:
Príloha č. 1 – Opis príslušenstva bytu
Príloha č. 2 – Zoznam osôb oprávnených užívať byt
Príloha č. 3 – Výška úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu
Príloha č. 4 – Preberací protokol
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a neuzatvárajú ju 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 05.04.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Kružlov

Ing. Jozef Kmec, PhD., starosta obce

Michal Jura