

Nájomná zmluva č.11/2019 – B3

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v platnom znení
v nadväznosti na zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
a v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 2/2016 o podmienkach
pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Tarnov
(ďalej len "VZN")

Čl. I Zmluvné strany

1. Prenajíateľ:

	Obec Tarnov
So sídlom:	Tarnov 6, 086 01 Rokytov
Zastúpená:	Anna Kuľková, starostka obce
IČO:	00322661
Bank. spoj.:	SK 58 5600 0000 0036 3542 1013
Číslo účtu:	

(ďalej len „Prenajíateľ“)

2. Nájomca:

	Róbert Gaľan
Trvale bytom:	Tarnov 10
Číslo OP:	
Rodné číslo:	
Dátum narodenia:	
Štátne občianstvo:	SK
Telefón:	
Byt číslo:	B3

(ďalej len „Nájomca“)

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu.

Čl. II

Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to stavby so súpisným číslom 141- bytový dom, na par. č. CKN 871/66, ktorá je zapísaná na Okresnom úrade Bardejov, katastrálny odbor, na LV č. 806 , k. ú. Tarnov a to v podiele 1/1 vzhľadom k celku. Nehnuteľnosť je stavebne označená ako Bytový dom (8 bytových jednotiek).
2. Pozemok, na ktorom je stavba vybudovaná, je zapísaný v katastrálnom území Tarnov, par. č. CKN 871/66, ktorý je zapísaný na Okresnom úrade Bardejov, katastrálny odbor, na LV č. 806 pre obec Tarnov, v katastrálnom území Tarnov.

Čl. III

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:
 - bytu číslo B3, na nadzemnom podlaží , o výmere 55,26 m² – spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby,
 - spoločných zariadení spoločných častí obytného domu
 - pivnica č. 3 o výmere 1,53m²
 - jedno parkovacie miesto
2. Celková výmera plochy bytu je 55,26 m².
3. K bytu patrí zariadenie bytu, ktorým je kuchynská linka, sporák, digestor, svietidlá. Vodovodné batérie, vaňa, umývadlo, WC, domáci telefón, infražiaričové kúrenie, balkón, spoločné časti, ktorými sú základy, obvodové múry, priečelie, strecha, schodište, vchod, chodba, technická miestnosť, zvislé a vodorovné konštrukcie, izolácie a spoločné zariadenia bytového domu: klampiarske, stolárske a oceľové konštrukcie, vodovodná a elektrická prípojka, televízny rozvod, prípojka na internet, aktívny bleskozvod, vnútorný požiarny rozvod, hasiace prístroje, vnútorné svietidlá, vchodové dvere, zábradlie schodiska, nádrž na splašky, chodníky, oddychová zóna, prístupová cesta a parkovisko.
4. Predmet nájmu je byt vo veľmi dobrom a užívania schopnom stave. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil osobne.
5. Po splnení podmienok prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vyššie uvedený byt a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu do užívania a odovzdáva mu ho v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Čl. IV **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.05.2019 a to na dobu 2 rokov – do 30.04.2021.
2. Ak nájomca prejaví záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 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. 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 20 rokov pred realizáciou predaja.
5. Táto nájomná zmluva sa uzatvára za 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. V **Výška a splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu**

1. Výška ročného nájomného je určená dohodou.
2. Mesačná úhrada nájomného za predmet nájmu určená dohodou je 130,00 € mesačne (slovom: stotridsať eur). Fond prevádzky, opráv a údržby predstavuje sumu 20,00 € (slovom: Dvadsať eur).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj mesačné zálohové platby za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu v sume 15,00 €/ mesiac (studená a teplá voda, elektrická energia za spoločné priestory bytového domu, poistné, výkon správy).
4. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu pravidelne mesačne vopred vždy do **10.** dňa bežného mesiaca, a to:

bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

5. Nájomné za užívanie bytu a zálohy úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu bude nájomcom uhrádzané:

bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, ktorý je vedený v Prima banke Slovensko, a.s., Číslo účtu vo formáte IBAN: SK 58 5600 0000 0036 3542 1013 VS: MM/RRRR (nájomné za príslušný mesiac/rok), do poznámky uviesť meno a priezvisko nájomcu.

6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Prenajímateľ jednostranne zmení výšku zálohových úhrad za služby spojené s užívaním bytu následne po zmene cien týchto služieb.

Čl. VI **Finančná zábezpeka**

1. Nájomca sa zaväzuje vyplatiť prenajímateľovi pred uzatvorením tejto nájomnej

zmluvy na osobitný účet prenajímateľa na celú dobu nájomného vzťahu finančnú zábezpeku vo výške 3-násobku mesačného nájomného t.j. 390,00 € (slovom: tristodevät'desiat eur).

2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie splatných úhrad nájomného a 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 jeden kalendárny mesiac. 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. VII

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 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,
 - 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; 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 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 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 (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 výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu, 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 vypratáný 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 (voda, elektrina a pod.).

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

Čl. VIII

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 (voda, elektrina a pod.).
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 prenajímateľ 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 prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. IX

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 pre uplynutím nájmovej 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 a obec Tarnov zabezpečí vypratanie bytu na náklady nájomcu.

Čl. X

Ostatné 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. XI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísom 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, vazne, 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 3 vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží dva 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. Nájomca svojím podpisom dáva súhlas prenajímateľovi podľa § 7 ods. I zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov, na spracúvanie všetkých osobných údajov uvedených v úvode tejto zmluvy pre potreby vnútorných evidencií obce Tarnov bez časového obmedzenia. Odvolanie súhlasu musí byť písomné a doručené obci Tarnov.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť v deň podpisu oboch zmluvných strán.
9. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvoria jej prílohy, a to:
 - Príloha č. I - Zoznam osôb oprávnených užívať byt
 - Príloha č. 2 - Preberací protokol
 - Príloha č. 3 - Osobná karta zverených predmetov - evidencia kľúčov

V Tarnove, dňa 01.05.2019

Prenajímateľ

Nájomca