

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v platnom znení v návaznosti na zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 05/2018 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Raslavice v súlade s úpravou VZN č. 04/2022, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 05/2018 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Raslavice

(ďalej len "VZN")

Čl. I Zmluvné strany

Názov	Obec Raslavice
Štatutárny orgán	Ing. Adrián Rychvalský, starosta obce
IČO	00 322 521
DIC	2020624606
Banka	Všeobecná úverová banka, pobočka Bardejov
Číslo účtu IBAN	SK23 0200 0000 3500 0192 1522

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Meno	Jana Štibľarová
Dátum narodenia	
Rodné číslo	
Adresa bydliska	
Číslo účtu IBAN	
Individuálny dentifikačný symbol nájomníka = variabilný symbol pri úhrade nájomného	152019

(ďalej len „nájomca“)

opakovane uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu

Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nájomného, sociálneho bytového domovu na ulici Vyšná č. 309/3 – spolu 2 b. j. postaveného na pozemku s parcelným číslom: C KN č. 734, zastavané plochy a nádvorí o výmere 382 m² nachádzajúceho sa v katastrálnom území Vyšné Raslavice, obec Raslavice, zapísaného na liste vlastníctva č. 1771.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt podľa prílohy č. 1 tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

3. Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú vstup, chodby, schodište.
4. Predmet nájmu je byt vo veľmi dobrom a užívania schopnom stave. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil osobne. Skutočný stav predmetu nájmu pri jeho preberaní je opísaný v Protokole o odovzdaní a prevzatí nájomného, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. III

Doba nájmu a účel nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.06.2023 do 31.05.2025.
2. Ak nájomca prejaví záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 30 dní pred ukončením jej platnosti požiadať prenajímateľa o predĺženie nájomnej zmluvy a preukázať doklady o tom, že spĺňa podmienky určené VZN.
3. V prípade predĺženia nájomnej zmluvy má nájomca prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmet nájmu, ktorý doposiaľ užíval.
4. Táto nájomná zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia bývania pre nájomcu a osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktoré sú uvedené v Zozname osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v prílohe č. 3 tejto zmluvy.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu

1. Mesačná úhrada nájomného za predmet nájmu určená dohodou je v prílohe č. 2 tejto nájomnej zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj mesačne zálohové platby za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu.
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, alebo
 - b) do pokladne obecného úradu.
4. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za zúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.05. 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.
5. 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.

6. 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.

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

Čl. V **Finančná zábezpeka**

1. Nájomca sa zaväzuje vyplatiť prenajímateľovi pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy na osobitný účet prenajímateľa s IBAN č. SK85 0200 0000 0017 3644 9155 vedený v banke VÚB a. s., pobočka Bardejov na celú dobu nájomného vzťahu finančnú zábezpeku vo výške 3-násobku mesačného nájomného, a to neplatí pri opakovanom nájme pokiaľ nájomcovi nebola späť vyplatená prvá zábezpeka.

2. Nájomca úhradu finančnej zábezpeky prenajímateľovi, preukáže pred podpisom nájomnej zmluvy dokladom o úhrade.

3. 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 dva kalendárne mesiace. Ďalej finančná zábezpeka slúži aj ako úhrada za poškodený alebo zničený predmet nájmu mimo jeho obvyklého opotrebenia.

4. 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.

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

6. 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 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 tvoriace jeho domácnosť 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 (únik plynu, 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 vypratý 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, plyn a pod.), vyhlásenie, že nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s predmetom nájmu a iné relevantné údaje.

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 bytový poriadok v dome.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:

- zabezpečiť pre nájomcu riadny a nerušený výkon nájomných práv po vymedzení 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, plyn a pod.), spôsob platenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, iné napr.: prevzatie kľúčov od bytu v počte 2 ks, spoločného vchodu v počte 1 ks.

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.

6. 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 pre 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 prenájomcovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť jeho doručením druhej strane. K tomuto dňu vzniká prenájomcovi právo nájomcu vypratať byt na toto určené miesto obce: Zberný dvor Raslavice (sklad), Toplianska ul. 086 41 Raslavice, a obec 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.

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 sa vyhotovuje v 3 vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu, z ktorých prenájomca 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 prenájomcovi podľa Zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, na spracúvanie všetkých osobných údajov uvedených v úvode tejto zmluvy pre potreby vnútorných evidencií obce bez časového obmedzenia. Odvolanie súhlasu musí byť písomné a doručené obci.

8. Táto zmluva nadobúda platnosť v deň podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom

nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

Príloha č. 1: Výmer o pridelení nájomného bytu

Príloha č. 2: Rozpis nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu

Príloha č. 3: Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (evidenčný list bytu)

V Raslaviciach dňa:

starosta obce

nájomca