

Nájomná zmluva

*uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení, v súlade so zákonom
č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
a v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce Šarišské Jastrabie VZN č. 3/2016
o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch
obecnej bytovky (ďalej len "VZN")*

Čl. I Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Šarišské Jastrabie
Zastúpená : PaedDr. Ľubomír Rešetár, starosta obce
Sídlo : 065 48 Šarišské Jastrabie 257
IČO : 00330213
DIČ : 2020698867
Bankové spojenie : VÚB Stará Ľubovňa
Číslo účtu : SK1202000000002002596353

(ďalej len "prenajíateľ")

a

Nájomca :
Meno a priezvisko: Michal Balušinský
Dátum narodenia:
Rodné číslo :
Bydlisko :

(ďalej len "nájomca")

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu (ďalej len „Zmluva“)

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - nájomného bytu, nachádzajúceho sa v bytovej jednotke so súpisným číslom 271, evidovanej na LV č. 3957, postavenej na pozemku parcelné číslo: KN-C 689 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 421 m², nachádzajúceho sa v katastrálnom území obce Šarišské Jastrabie, zapísaného na liste vlastníctva č. 3957, vedeného Katastrálnym úradom v Prešove, Správou katastra Stará Ľubovňa.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt v bytovej jednotke súpisné číslo 271, č. bytu 1. Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, kúpeľňa s WC, chodba a komora o celkovej rozlohe podlahovej plochy 71,89 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Spoločnými časťami domu pre účely tejto Zmluvy sú, pavlač a schodiská.
4. Predmet nájmu je byt v novostavbe obytného domu, skolaudovaná v 06/2012. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil osobne a na mieste samom a v takomto stave ho preberá.
5. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. III

Doba nájmu a účel nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú od 01.09.2021 do 31.08.2024**.
2. Ak nájomca prejaví záujem o predĺženie platnosti Zmluvy, je povinný dva mesiace pred ukončením jej platnosti požiadať prenajímateľa o predĺženie Zmluvy a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) a Všeobecne záväzného nariadenia obce Šarišské Jastrabie č. 3/2016 zo dňa 23.09.2016 o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v bytoch obecnej bytovky (ďalej len „JZN“), tak ako pri podávaní prvej žiadosti o uzavretie nájomnej zmluvy na byt.
3. V prípade predĺženia Zmluvy má nájomca prednostné právo na uzatvorenie Zmluvy na predmet nájmu, ktorý doposiaľ užíval.
4. Táto Zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia bývania pre nájomcu a jeho príbuzných v priamom pokolení, alebo pre druhu (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 určená dohodou je **180,94 €/mesačne** (slovom jednostoosemdesiat eur, 94 centov).
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 3,00 €/mesačne (slovom tri eur) na 1 osobu ako zálohu na vodné a stočné.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu pravidelne mesačne vopred vždy do 10. dňa kalendárneho mesiaca a to:
 - a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo
 - b) do pokladne obecného úradu v Šarišskom Jastrabí.
4. Nájomca je povinný zaplatiť prvé nájomné spolu s prvou zálohou úhrad za plnenia (služby - vodné a stočné) vopred do 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami, a to:
 - a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo

h) do pokladne obecného úradu v Šarišskom Jastrabí.

5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú úhradu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, má prenajímateľ právo uplatňovať si poplatok z omeškania vo výške **0,25 % z dlžnej sumy** za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

6. Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV a elektrickej energie v byte. Nájomca je povinný splniť si oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).

7. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za vyúčtovateľné plnenia (služby-vodné a stočné) 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 vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu najneskôr do 15 dní po doručení vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prípadný preplatok.

8. 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.

9. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenu Slovenským štatistickým úradom a to počnúc prvým januárom roku nasledujúcim po roku, za ktorý je inflácia vyhlásená.

10. 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 finančnú zábezpeku prenajímateľovi pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy na osobitný účet prenajímateľa č. ú.: SK120200000002002596353 vedený vo Všeobecnej úverovej banke v Starej Ľubovni na celú dobu nájomného vzťahu vo výške 6-násobku mesačného nájomného t. j. 1085,64 € (slovom: jedentisícosemdesiatpäťeur a 64 centov) na základe uzatvorenej dohody o zložení finančnej zábezpeky.

2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie splatných úhrad nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu (vodné a stočné) v prípade neschopnosti úhrad. 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 poškodenie zariadenia bytu (napr. linky, tech. a elekt. zariadení bytu, podláh, sanity apod.)
- 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 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 svoje náklady,
- 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 (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 vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený - namalovaný bielou farbou) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie najneskôr do 5 dní odo dňa zániku nájmu. Pokiaľ vykonal úpravy bytu, či výmenu zariadenia a nedokáže vrátiť byt do pôvodného stavu, nemá nárok na úhradu týchto zmien od prenajímateľa a musí ich ponechať v nájomnom byte (napr. výmena linky, podláh, sanity a iné).

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, iné...

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, formou poistenia domácnosti.

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 požiarom v znení neskorších právnych predpisov ako aj iné všeobecne záväzné právne predpisy.

12. Nájomca je povinný dodržiavať domový a bytový poriadok v dome.

13. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, ak spĺňa podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a podmienky VZN a ak si bude plniť všetky povinnosti vyplývajúce z nájomného vzťahu, predovšetkým:

- včas platiť nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu,
- napomáhať vytvoreniu prostredia zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
- nevykonávať žiadne stavebné úpravy ani podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady,
- udržiavať prenajatý byt v súlade s platnými hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi

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 (vodné a stočné), ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
- odovzdať predmet nájmu nájomcovi dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

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.), iné napr.: prevzatie kľúčov od bytu v počte (3) 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.

7. Prenajímateľ je povinný poistiť bytový dom proti živlom a mimoriadnym situáciám.

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 doručení písomnej výpovede. 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 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 prenájomateli vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda. Odstúpenie od Zmluvy nadobúda účinnosť jeho doručením druhej strane. K tomuto dňu vzniká prenájomateli právo nájomcu vypratať byt na určené miesto. Obec Šarišské Jastrabie zabezpečí vypratanie bytu na náklady nájomcu.

Čl. IX Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť v deň jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenájomateľa.
2. Zmeniť alebo doplniť túto Zmluvu je možné len na základe písomne a vzájomne odsúhlasených a očíslovaných dodatkov.
3. Ak je, prípadne bude niektoré ustanovenie zmluvy neplatné alebo neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré ostávajú v platnosti a účinnosti. 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.
4. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Nájomca svojím podpisom dáva súhlas prenájomateli podľa zákona 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, na spracúvanie všetkých osobných údajov uvedených v úvode tejto zmluvy pre potreby vnútorných evidencií obce Šarišské Jastrabie bez časového obmedzenia. Odvolanie súhlasu musí byť písomné a doručené obci Šarišské Jastrabie.
6. Súčasťou nájmovej zmluvy je príloha obsahujúca zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu podľa § 12, ods. 1., písm. i, zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
7. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu, z ktorých prenájomateľ i nájomca obdržia po dve vyhotovenia tejto zmluvy.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, bez omylu, zmluva nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom bez výhrad súhlasia a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Šarišskom Jastrabí, dňa 31.08.2021

.....

nájomca



PaedDr. Lubomír Rešetár
starosta obce