NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z. z.
o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

ZMLUVNÉ STRANY:

1. Prenajímateľ:

Obec Nižná Myšľa

Sídlo:	Obchodná 104/11, 044 15 Nižná Myšľa,
IČO:	00 324 493
Bankové spojenie:	PRIMA BANKA SLOVENSKO, a. s.
Číslo účtu:	0438932005/5600
IBAN:	SK63 5600 0000 0004 3893 2005
v zastúpení:	Ing. Miroslav Sisák, starosta obce
	/ďalej len „ prenajímateľ"/

a

2. Nájomca:
Margita Lipnická
narodená:
rod. číslo:
stav:

/ďalej len „nájomca"/

Zmluvné strany sa dohodli na tomto obsahu nájomnej zmluvy.

Čl. I - Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania dvojizbový byt 1. kategórie, nachádzajúci sa na ulici Kopaničná č. 35/18 v Nižnej Myšli, byt č. 3/ 2. podlažie, pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne a základného príslušenstva /WC, kúpeľňa/ o celkovej výmere podlahovej plochy 54,48 m2.
2. Komoru o výmere 4,22 m2
3. Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomca potvrdzuje svojim podpisom na tejto listine.

Čl. II - Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto zmluvy, užívať len na bývanie.
2. Na iný účel ako na bývanie je možné byt užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Užívať prenajatý byt môžu iné ako evidované osoby len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
4. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom uvedeného v Čl. VII tejto Zmluvy je prenajímateľ oprávnený nájomcovi vypovedať nájom.
5. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijúce v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

6. Prenajímateľ je povinný byt a jeho príslušenstvo udržiavať v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

Čl. III - Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká.01.10.2018 a dojednáva sa na dobu u r č i t ú – do 30.09.2021.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu/prípadne predĺženie doby nájmu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje k predlžovaniu nájmu bytu s nájomcom na ďalšie obdobie uzatvorením dodatku k nájomnej zmluve s nájomcom, resp. novou nájomnou zmluvou s nájomcom ak o to nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, pri splnení podmienok podľa príslušných právnych predpisov a VZN č.5/2011 obce Nižná Myšľa
4. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy je nájomca povinný preukázať príslušnými dokladmi prenajímateľovi.
5. Ak nájomca splnenie podmienok na uzatvorenie nájomnej zmluvy nepreukáže, prenajímateľ s ním nájomnú zmluvu opätovne neuzatvorí.
6. Nájom bytu sa končí:
   - uplynutím doby nájmu,
   - písomnou výpoveďou prenajímateľa
   - písomnou výpoveďou nájomcu
   - dohodou prenajímateľa a nájomcu.
7. Po skončení nájmu je nájomca povinný byt vypratať do 24 hodín od uplynutia posledného dňa trvania nájomného vzťahu a protokolárne byt odovzdať prenajímateľovi. V prípade, že tak nájomca neurobí, dáva svoj výslovný súhlas k tomu, aby byt vypratal prenajímateľ na náklady nájomcu
8. Nájomca je uzrozumený s tým, že užívanie bytu po uplynutí dohodnutej doby nájmu bez písomnej nájomnej zmluvy je užívaním bytu bez právneho dôvodu a zakladá nárok prenajímateľa požadovať od nájomcu vypratanie bytu, resp. za podmienok dohodnutých v tejto zmluve právo prenajímateľa byt vypratať na náklady nájomcu, ako aj právo prenajímateľa požadovať od nájomcu finančnú náhradu za bezdôvodné obohatenie získané nájomcom na úkor prenajímateľa užívaním bytu bez nájomnej zmluvy.

Čl. IV - Spôsob platenia za nájom a za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy nájomné, ktoré je stanovené podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008 ako aj preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu v zmysle VZN obce Nižná Myšľa č. 5/2011 takto :
   - mesačné nájomné 161,20 €
   - zálohová platba za odber vody 5€/osoba/mesiac
2. Mesačné nájomné a úhrady za služby je nájomca povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi poštovou poukážkou, príp. bezhotovostným prevodom z účtu v peňažnom ústave na účet prenajímateľa číslo.: 0438932005/5600, IBAN: SK63 5600 0000 0004 3893 2005, SWIFT: KOMASK2X, vedeného v Prima Banke Slovensko

3. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní (čl. IV, bod 2) je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania za každý deň omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a predstavuje 0,5 ‰ dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
4. Finančná zábezpeka, ktorú nájomca dňa 14.09.2015 previedol na účet prenajímateľa uvedeného v bode 2 tohto článku, ako podmienku uzatvorenia nájomného vzťahu, t. j. 6-násobok celkovej sumy určenej za užívanie bytu, podľa bodu 1 tohto článku, ktorá predstavuje celkovú sumu 967,20 €, sa prenáša do ďalšieho zmluvného obdobia. O jej použití, v prípade problémov týkajúcich sa úhrady nájomného, rozhodne sám prenajímateľ.
5. Zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu je prenajímateľ povinný vyúčtovať nájomcovi spôsobom a v lehotách stanovených platnými právnymi a cenovými predpismi a opatreniami.
6. V súlade s platnými právnymi a cenovými predpismi je prenajímateľ oprávnený upravovať výšku záloh za poskytované služby, ako aj samotné nájomné. O týchto úpravách bude nájomcu vhodným spôsobom informovať.
7. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo preddavkov za služby (zmenu počtu osôb v byte, trvalé zhoršenie kvality bytu a pod.).

Čl. V - Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady prihlásiť sa na odber *elektrickej energie, pitnej vody a plynu.*
4. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré v byte resp. v spoločných častiach a na zariadeniach domu spôsobí sám, členovia jeho domácnosti, alebo osoby, ktorým prenechá byt do užívania, na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy v byte vopred ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu oddeleniu správy nehnuteľností. V prípade porušenia tejto povinnosti, nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku porušenia povinnosti, podľa predchádzajúcej vety vznikne.
6. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou. V prípade, že do uplynutia doby nájmu uvedenej v čl. III ods. 1 tejto zmluvy nedôjde k jej predĺženiu a nájomca byt naďalej užíva, nájomca je povinný mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhradu za užívanie bytu bez právneho dôvodu vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a úhrade za služby spojené s užívaním bytu, najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do jeho protokolárneho odovzdania prenajímateľovi.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, ktoré vykonáva prenajímateľ a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu, ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.

8. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
9. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu vykoná a hradí nájomca.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
11. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 5 - 8 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
12. Nájomca nesmie vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome, a to ani na vlastné náklady.
13. Po skončení nájmu je nájomca povinný byt vypratať do 24 hodín od uplynutia posledného dňa trvania nájomného vzťahu a protokolárne byt odovzdať prenajímateľovi. V prípade, že tak nájomca neurobí, dáva svoj výslovný súhlas k tomu, aby byt vypratal prenajímateľ na náklady nájomcu.

Čl. VI - Evidencia príslušníkov domácnosti

1. Prenajímateľ vedie evidenciu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi.
2. V čase uzatvorenia nájomnej zmluvy je počet týchto osôb.1:
   - Li[redacted]
3. Užívať prenajatý byt možu iné ako evidované osoby len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
4. Pri znížení počtu osôb podľa bodu 2, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámi poverenému zamestnancovi Obecného úradu Nižná Myšľa. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list), odhlásenie z trvalého pobytu, prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť.
5. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcom dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať (dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, dlhodobý študijný pobyt, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody), je túto skutočnosť povinný písomne najneskôr do 30 dní od jej vzniku oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.

Článok VII - Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa bez národu na zabezpečenie bytovej náhrady, sa považuje:
   - neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace
   - prenechanie bytu alebo jeho časti inej osobe do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
   - vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
   - ubytovanie v byte iných ako evidovaných osôb bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa *na dobu dlhšiu ako jeden mesiac*,
   - ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,

- ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť užívania domu alebo porušuje dobré mravy v dome,
- porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. VI tejto zmluvy,
- opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov.

Čl. VIII - Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 – 719 Občianskeho zákonníka.
2. O právach a povinnostiach, ktoré nájomcovi vyplývajú z tejto zmluvy bol nájomca poučený pred jej podpísaním.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
4. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca dáva svoj výslovný súhlas na spracovanie svojich osobných údajov v zmysle § 13 ods. 1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, v databáze prenajímateľa po dobu trvania záväzkov z právneho vzťahu založeného touto zmluvou ako aj zo záväzkov súvisiacich s užívaním bytu.
7. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva ostanú prenajímateľovi a jeden dostane nájomca.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Nižnej Myšli, 26.09.2018

[redacted]

Prenajímateľ:

[redacted]

Nájomca: