

NÁJOMNÁ ZMLUVA NA OBECNÝ BYT "B" Č. 2/2019

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

ZMLUVNÉ STRANY

1. PRENAJÍMATEĽ

Názov: **Obec Oravská Poruba**
Sídlo: Oravská Poruba č.290
IČO: 00314757
V mene obce konajúci: JUDr. Vladimír Kubišta, starosta obce
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Predbežnú finančnú kontrolu

v zmysle ustanovení § 9 Zákona NR SR č. 502/2001 Z.z. o finančnej kontrole a vnútornom audite so zameraním na dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti vykonal:

Dátum: 13.05.2019 Meno: JUDr. Vladimír Kubišta Podpis:

13.05.2019

2. NÁJOMCA

Titul, meno, priezvisko: **Mgr. Janka Vicáňová**
Dátum narodenia: 28.06.1964
Trvalý pobyt: Oravská Poruba č. 157
(ďalej len „Nájomca“)

Článok I.

Všeobecné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu "B" nachádzajúceho sa na prvom poschodí objektu materskej školy so súpisným číslom 46, postavenej na pozemku E-KN parcela č.24/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 889 m² (ďalej len „Byt“ a „Pozemok“), ktorý objekt materskej školy a pozemok sú zapísané na LV č. 716 v k. ú. Poruba-Gecel.
2. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým sú kúpeľňa, WC, vstupná chodba.
3. Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, televízne okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie a 10 litrová kuka nádoba na komunálny odpad. Celková výmera podlahovej plochy Bytu je 29 m².
4. Spoločnými zariadeniami a priestormi v interiéri a exteriéri, ktoré môže Nájomca užívať je samostatný vstup do objektu so severnej strany a priľahlé vonkajšie a vnútorné schodište, pivničný priestor "B" pridelený ku Bytu, exteriérový priestor pred objektom materskej školy, ako aj priestor na parkovanie vymedzený v tejto oplotenej časti objektu (pozri príloha č.1, vyšrafovanú časť pozemku je možné využívať ako parkovacie plochu).
5. Byt je v stave: hrubá stavba, bez bytových sietí (rozvodov), bez zariadenia a bez sociálneho zariadenia, s plastovými oknami, vybudovanými vnútornými priečkami, privedenými hlavnými rozvodmi vody, kanalizácie, električky, kúrenia a vonkajším zateplením.

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Byt do dočasného odplatného užívania a Nájomca Byt od Prenajímateľa do dočasného odplatného užívania, nájmu, prijíma a zaväzuje sa za podmienok dohodnutých v tejto zmluve zaplatiť za nájom Bytu dohodnutú cenu, nájomné.
2. Nájomca je oprávnený Byt užívať len na účely bývania, spolu s osobami žijúcimi s nájmomcom v spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný nahlásiť Prenajímateľovi osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu podľa tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa uzavretia tejto zmluvy do 15.05.2024. Zároveň sa zmluvné strany dohodli na prednostnom práve Nájomcu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy (prípadne formou dodatku) po uplynutí dojedanej doby v tejto zmluve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Byt odovzdá Prenajímateľ Nájomcovi a Nájomca ho prevezme od Prenajímateľa najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa zloženia zábezpeky podľa článku IV. tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Ak Nájomca bez zavinenia Prenajímateľa neprevezme Byt v lehote

podľa tohto bodu, je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ odovzdá Byt Nájomcovi protokolárne, v ktorom protokole bude uvedený najmä stav Bytu, hodnoty pomerových meradiel elektriny, vody, tepla, alebo iných veličín dodávaných služieb spojených s užívaním Bytu.

Článok III.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za Byt vo výške 50,00€ za mesiac, slovom päťdesiateur za mesiac.
2. Výška úhrad za plnenia poskytované s užívaním Bytu je uvedená vo výmere zálohových platieb a tvorbe fondu opráv, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zaplatí nájomné a úhradami za plnenia poskytované s užívaním Bytu Prenajímateľovi za kalendárny mesiac vždy do 20 dňa príslušného kalendárneho mesiaca (prvé nájomné je splatné od nasledujúceho mesiaca po nastahovaní). Nájomca zaplatí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu bezhotovostným prevodom na účet označený Prenajímateľom číslo: SK69 0200 0000 0000 2352 0332. Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu je zaplatené jeho pripísaním na účet označený Prenajímateľom.
4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a reguláciou cien za plnenia poskytované s užívaním Bytu, vrátane zmeny zákonom stanovenej dane z pridanej hodnoty. Skutočnosti rozhodné pre úpravu výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu je Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi najneskôr do jedného mesiaca odo dňa, v ktorom nastali rozhodné skutočnosti.
5. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu budú vyúčtované po skončení vyúčtovacieho obdobia podľa skutočnej spotreby poskytnutých služieb. Vyúčtovacím obdobím je kalendárny rok. Po vykonaní vyúčtovania Prenajímateľ vráti nájomcovi preplatky, ak po vyúčtovaní preplatky zo zaplatených úhrad vznikli. Po vykonaní vyúčtovania Nájomca zaplatí Prenajímateľovi nedoplatky, ak po vyúčtovaní nedoplatky vznikli. Preplatky, alebo nedoplatky sú zmluvné strany povinné zaplatiť druhej zmluvnej strane najneskôr do 30 dní odo dňa ich vyúčtovania, pričom Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie, najneskôr do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roku za ktorý sa vyúčtovanie vykonáva (v prípade že má podklady pod dodávateľov energii).
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu do 10 dní po ich splatnosti je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy týchto úhrad.

Článok IV.

Zábezpeka

1. Zmluvné strany tejto zmluvy sa dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi finančnú zábezpeku, ktorá bude zabezpečovať zaplatenie nájomného, úhrad plnení spojených s užívaním Bytu a náhrady škody spôsobenej Nájomcom pri užívaní Bytu. Zmluvné strany sa dohodli na zábezpeke vo výške nájomného za dva mesiace. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zaplatiť zábezpeku najneskôr v deň podpísania tejto zmluvy, tak aby do desať dní po podpísaní tejto zmluvy vedel Prenajímateľovi preukázať, že zábezpeka bola poukázaná na účet Prenajímateľa podľa bodu 3. článku III. tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca nezaplatí nájomné, alebo úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu, prípadne spôsobenú škodu na predmete nájmu má Prenajímateľ právo jednostranne započítať túto svoju splatnú pohľadávku voči Nájomcovi ku zloženej finančnej zábezpeke, a to do výšky pohľadávky, ktorá patrí Prenajímateľovi voči Nájomcovi podľa bodu 1 tohto článku.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nenastanú skutočnosti na započítanie pohľadávky je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi zaplatenú zábezpeku, alebo jej časť najneskôr do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak dôjde počas trvania tejto zmluvy k použitiu zábezpeky podľa bodu 1. tejto zmluvy je Nájomca povinný najneskôr v najbližšom termíne platby nájomného a úhrad za služby poskytované s užívaním Bytu doplatiť dohodnutú zábezpeku do výšky podľa bodu 1. tohto článku. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy ak Nájomca napriek písomnej výzve nedoplatil dohodnutú zábezpeku do výšky podľa bodu 1. tohto článku.

5. Na zabezpečenie nájomného a úhrad plnení spojených s užívaním Bytu má Prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú v prenajatom Byte a patria Nájomcovi alebo patria osobám, ktoré s Nájomcom žijú v spoločnej domácnosti.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a v súlade s ostatnými podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon spojený s užívaním Bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v Byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou.
4. Nájomca Bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať Byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu.
5. Nájomca je povinný užívať Byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne.
6. Potrebu výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá Nájomca za škodu, ktorá by Prenajímateľovi vznikla nesplnením tejto povinnosti.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vykonávať na vlastné náklady stavebné úpravy v Byte, alebo jeho modernizáciu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, ktorý spolu s udelením súhlasu musí schváliť rozsah a vyhotovenie stavebných úprav, vrátane výšky ich rozpočtu. Všetky stavebné úpravy Bytu, jeho modernizácia, ktoré akokoľvek zhoršia Bytu sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou Bytu a vlastníctvom Prenajímateľa. Stavebné úpravy Bytu a jeho modernizácia bez súhlasu Prenajímateľa podľa tohto článku sú závažným porušením tejto zmluvy a Prenajímateľ je oprávnený z tohto dôvodu od tejto zmluvy odstúpiť. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vykonania stavebných opráv Bytu, alebo jeho modernizácie bez súhlasu Prenajímateľa sa toto zhodnotenie bytu stáva súčasťou Bytu a vlastníctvom Prenajímateľa. Nájomca v takomto prípade nemá právo od Prenajímateľa požadovať náhradu vynaložených nákladov a takéto zhodnotenie Bytu nie je bezdôvodným obohatením Prenajímateľa. Nájomca zároveň zodpovedá za škodu, ktorú by vykonaním stavebných úprav Bytu, alebo jeho modernizáciou bez súhlasu Prenajímateľa spôsobil. Prenajímateľ má právo požadovať od Nájomcu, ktorý vykonal stavebné úpravy Bytu, alebo jeho modernizáciu bez súhlasu Prenajímateľa uviesť Byt do stavu pred stavebnými úpravami, alebo jeho modernizáciou na náklady Nájomcu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ uhradí náklady na stavebné úpravy v Byte alebo jeho modernizáciu, len ak dal na stavebné úpravy Bytu, alebo jeho modernizáciu súhlas podľa bodu 7. tohto článku. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude uhrádzať náklady podľa prvej vety v mesačných splátkach rovnajúcich sa výške nájomného podľa tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že celkové vyporiadanie a náhradu neuhradených nákladov na úpravy, alebo modernizáciu Bytu, podľa tohto bodu vykonajú zmluvné strany ku dňu ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy, najneskôr do 60 dní od ukončenia nájmu, ak sa nedohodnú inak.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný bezodkladne odstrániť akékoľvek poškodenia, ktoré spôsobil na Byte, alebo objekte v ktorom je Byt, príslušom pozemku, bez ohľadu na formu jeho zavinenie. Ak Nájomca nesplní túto svoju povinnosť má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu a márnom uplynutí lehoty na odstránenie poškodenia, poškodenie odstrániť sám na náklady Nájomcu. Náklady takto vynaložené Prenajímateľom je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi najneskôr do 5 pracovných dní po ich vyúčtovaní Prenajímateľom.
10. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu, Byt, ani nič z príslušenstva prenechať do podnájmu tretej osobe. Nájomca nemôže v Byte, ani v ostatných priestoroch objektu a príslušenstve chovať a držať domáce, ani iné zvieratá. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca poruší túto povinnosť a najneskôr v lehote určenej Prenajímateľom nevykoná nápravu, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
11. Nájomca je povinný dodržiavať v Byte hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy, ako aj pravidlá občianskeho spolunažívania a dobrých mravov a pravidlá dodržiavania nočného kludu v čase od 22.00 hod. do 06.00 hod. Zároveň Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že Byt sa nachádza v objekte materskej školy a zaväzuje sa, že svojou stavebnou, pracovnou, voľnočasovou prípadne inou činnosťou nebude rušiť a obmedzovať chod tohoto zariadenia. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je

oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak Nájomcu najmenej dva krát počas trvania nájmu písomne upozornil na preukázateľné nedodržovania povinnosti a záväzkov podľa tejto zmluvy.

12. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do Bytu za účelom kontroly plnenia povinností Nájomcu podľa tejto zmluvy, najviac dva krát za kalendárny rok. V prípade nebezpečenstva škody na Byte, bytovom dome, alebo pozemku, ohrozenia života alebo zdravia osôb alebo v prípade podľa bodu 10 tohto článku je Nájomca povinný umožniť Prenajímateľovi vstúpiť do Bytu bez obmedzenia, a to len za účelom vykonania opatrení na zabránenie vzniku hroziacej škody alebo škody na živote, alebo zdraví alebo odstránenia poškodenia podľa bodu 10 tohto článku. Nájomca súhlasí s podmienkami vstupu Prenajímateľa do Bytu podľa tohto bodu tejto zmluvy a prehlasuje, že poskytne Prenajímateľovi za tým účelom všetku potrebnú súčinnosť. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca poruší svoju povinnosť podľa tohto bodu tejto zmluvy je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

13. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu udržiavať Byt v stave spôsobilom na bývanie a uhrádzať náklady spojené s udržiavaním Bytu na tento účel.

14. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi súčinnosť potrebnú na udržiavanie Bytu v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie na účely bývania.

15. Po skončení nájmu Nájomca odovzdá Prenajímateľovi Byt protokolárne, v ktorom sa uvedie najmä stav Bytu, údaje z pomerových meračov vody, elektriny, prípadne tepla alebo iných meradiel dodávaných služieb súvisiacich s nájmom Bytu.

16. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom súčinnosť potrebnú na vykonanie všetkých právnych úkonov potrebných na zabezpečenie dodávok elektrickej energie, vody a iných služieb súvisiacich sa nájmom Bytu.

17. Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť ani zabezpečiť Nájomcovi, ani osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti, v prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie. Nájomca podpísaním tejto zmluvy berie túto skutočnosť na vedomie a s takouto skutočnosťou súhlasí.

18. Nájomca je povinný v zmysle platného všeobecne záväzného nariadenia obce zakúpiť si podľa počtu osôb v spoločnej domácnosti zodpovedajúci počet žetónov na odvoz komunálneho odpadu.

Článok VI. Zodpovednosť za škodu

1. Počas trvania nájmu zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s nájmom Bytu výlučne Nájomca. Prenajímateľ zodpovedá za škody, ktoré vznikli porušením jeho povinností ako Prenajímateľa dohodnutých v tejto zmluve alebo vyplývajúcich mu z ustanovení príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

2. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré by na Byte, objekte, zastavanom a príľahlom pozemku vrátane škôd na zdraví, živote a majetku iných osôb vznikli v súvislosti s ním vykonávanými stavebnými úpravami na Byte, alebo jeho modernizáciou, a to bez ohľadu na to, či Prenajímateľ dal alebo nedal súhlas so stavebnými úpravami alebo modernizáciou Bytu.

3. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá by na Byte, objekte, zastavanom a príľahlom pozemku vrátane škôd na zdraví, živote a majetku iných osôb vznikla v súvislosti s nedodržaním povinností Nájomcu podľa tejto zmluvy.

Článok VII. Ukončenie nájmu

1. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak bol prenajatý Byt odovzdaný v stave inom ako dohodnutom podľa tejto zmluvy, alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté, alebo obvyklé užívanie.

2. Okrem prípadov dohodnutých v tejto zmluve môže Prenajímateľ odstúpiť od tejto zmluvy, ak Nájomca napriek písomnej výstrahe užíva Byt, alebo trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.

3. Zmluvné strany majú okrem dôvodov uvedených v tejto zmluve právo odstúpiť od tejto zmluvy aj v prípadoch uvedených v zákone. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od začiatku.

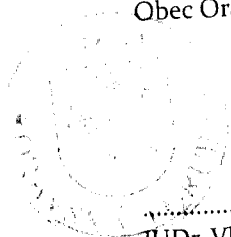
4. Ak táto zmluva alebo zákon neustanovuje inak, nájom podľa tejto zmluvy skončí uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom z nich.
2. Právne vzťahy založené touto zmluvou, ale ňou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ustanoveniami ostatných príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak táto zmluva, alebo zákon neustanovuje inak, je možné ju zmeniť alebo zrušiť, len vzájomnou dohodou zmluvných strán vo forme písomných očíslovaných a datovaných dodatkov k nej podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je platná jej podpísaním obidvoma zmluvnými stranami. Ak zákon ustanovuje povinné zverejňovanie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
5. Zmluvné strany tejto zmluvy vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že prejavy vôle vyjadrené v tejto zmluve sú vážne, dostatočne určité a zrozumiteľné, obsahu zmluvy rozumejú, na znak čoho ju podpisujú.

V Oravskej Porube, dňa 15.05.2019

Prenajíateľ:
Obec Oravská Poruba



JUDr. Vladimír Kubišta
starosta obce

Nájomca:
Mgr. Janka Vicáňová