

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 02/2024

uzatvorená najmä podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
a ostatných právnych predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obec Kružlov

sídlo: Kružlov 141
086 04 Kružlov
IČO: 00322211
DIČ: 2020508435
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK31 5600 0000 0036 0389 6014
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Kmec, PhD., starosta obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcovia:

Meno a priezvisko: **Jarmila Kožušková**
Dátum narodenia:
Trvale bytom: Matice Slovenskej 4, 080 01 Prešov
(ďalej len „nájomca č. 1“)

Meno a priezvisko: **Júlia Kulíková**
Dátum narodenia:

Trvale bytom: Branisková 22, 040 01 Košice
(ďalej len „nájomca č. 2“)

(nájomca č. 1 a nájomca č. 2 ďalej spolu aj ako „nájomcovia“)
(prenajímateľ a nájomcovia ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet nájmu a rozsah užívania

1. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva nájomcom za podmienok v nej stanovených do užívania **byt č. 505** nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží (poschodí) stavby so súpisným číslom 1, postavenej na parcele registra „C“ číslo: 252/3, situovanej v katastrálnom území: Kružlov, v obci: Kružlov, v okrese: Bardejov, na adrese: Kružlov 1, 086 04 Kružlov a zapísanej na liste vlastníctva č. 963 (vyššie uvedený byt ďalej v texte len „**byt**“ alebo aj „**predmet nájmu**“).
2. Byt pozostáva z predsiene, obývacej miestnosti vybavenej kuchynským kútom, WC s kúpeľňou. Celková podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je 32,16 m². Byt je označený ako bytová jednotka „K“. Nájomcovia sú oprávnení užívať byt a jeho príslušenstvo.
3. Nájomcovia potvrdzujú, že sa so stavom bytu oboznámili pred podpisom tejto Zmluvy prostredníctvom jeho obhliadky.
4. Opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu: Byt je v stave spôsobilom na jeho užívanie na účel dohodnutý v článku II. tejto Zmluvy, je čistý, bez akéhokoľvek poškodenia a závad. Opis príslušenstva bytu je uvedený v **Prílohe č. 1** tejto Zmluvy.

5. Spolu s predmetom nájmu sú nájomcovia oprávnení užívať aj spoločné priestory vyššie špecifikovanej stavby, v ktorej je predmet nájmu umiestnený, a spoločné chodby, schodište, spoločenská miestnosť, jedáleň a ostatné spoločné zariadenia objektu.
6. Nájomcovia výslovne berú na vedomie a súhlasia s tým, že byt sú oprávnení užívať spoločne a v rovnakom rozsahu na základe tejto Zmluvy. Nájomcovia sa zaväzujú vzájomne si umožniť užívanie bytu a takéto užívanie bytu druhým nájomcom aj strpieť.

Čl. II

Účel nájmu a evidencia členov domácnosti nájomcov

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcom a členom ich domácnosti predmet nájmu na základe tejto Zmluvy výlučne na účel bývania.
2. Nájomcovia a členovia ich domácnosti s uvedením ich počtu a ich vzťahu k nájomcom budú evidovaní v **Prílohe č. 2 - zoznam osôb**, ktorá je neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy.
3. Po uzavretí tejto Zmluvy, t.j. počas trvania nájomného vzťahu, môžu na účely bývania užívať tento byt iba nájomcovia a členovia ich domácnosti, tzn. iba osoby uvedené v Prílohe č. 2 – zoznam osôb.

Čl. III

Výška nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a spôsob ich platenia

1. Nájomcovia sú povinní platiť prenajímateľovi nájomné v celkovej výške **9,70 EUR/ mesiac** (slovom: deväť EUR a šesťdesiatšesť centov za mesiac) na účet prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s., č. účtu: SK31 5600 0000 0036 0389 6014.
2. Nájomca č. 1 je povinný platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške **4,85 EUR/ mesiac**. Nájomca č. 2 je povinný platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške **4,85 EUR/ mesiac**. Splátka mesačného nájomného uhrádzaná nájomcom č. 1 a splátka mesačného nájomného uhrádzaná nájomcom č. 2 musia spolu tvoriť celkovú výšku nájomného podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy.
3. Nájomné podľa bodu 2 sú nájomcovia povinní platiť v polročných intervaloch , t.j. súhrnnú čiastku nájmu za 6 mesiacov zaplatí každý z nájomcov do 10.06. za 1. polrok a do 10.12. za 2. polrok príslušného kalendárneho roka a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade ukončenia nájmu v priebehu roka sa nájomné zaplatí pri ukončení nájmu. V prípade vzniku preplatku za nájom pri ukončení nájmu, prenajímateľ vráti nájomcom preplatok v hodnote vyššej ako 0,30 €/nájomca.
4. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomcovia sú povinní zaplatiť na účet prenajímateľa vedený v Prima Banke Slovensko, a.s., č. účtu: SK04 5600 0000 0036 0389 3008, finančnú zábezpeku vo výške 40 EUR (slovom štyridsať EUR) do 5 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy, a to tak že nájomca č. 1 aj nájomca č. 2 uhradia po jednej polovici hodnoty uvedenej zábezpeky. Finančnú zábezpeku možno použiť na účel určený všeobecne záväzným právnym predpisom (najmä na úhradu dlžných platieb nájomného a náhradu škody spôsobenej nájomcom na byte). Nepoužitú zábezpeku resp. jej nepoužitú časť prenajímateľ vráti nájomcom po skončení nájmu a po splnení si všetkých povinností nájomcu spojených so skončením nájmu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu budú nájomcovia platiť v zmysle **Prílohy č. 3** tejto zmluvy.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť im plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za účelom odovzdania a prebratia predmetu nájmu zmluvné strany podpíšu preberací protokol so záznamom všetkých meradiel, ktorého vzor tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako **Príloha č. 4**.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť opravy v byte, ktoré nie sú povinní vykonať nájomcovia.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomcovia užívajú dohodnutým spôsobom, za účelom obhliadky bytu, za účelom vykonania údržby, opráv a iných obdobných činností, ako aj za účelom poskytnutia plnení a služieb nájomcom.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcov

1. Nájomcovia sa zaväzujú uhrádzať nájomné riadne a včas spôsobom dohodnutým v tejto zmluve. Nájomcovia sú zároveň povinní uhrádzať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu priamo dodávateľovi týchto plnení.
2. Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytu sú nasledovné: Nájomcovia sú povinní počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. Nájomcovia sú povinní chrániť predmet nájmu pred jeho poškodením, zničením a nadmerným opotrebením. Nájomcovia sa zaväzujú, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a bez platného stavebného povolenia nevykonajú v byte žiadne stavebné ani iné zmeny či úpravy. Nájomcovia nesmú zasahovať do elektrických a iných technických zariadení umiestnených v byte ani tieto upravovať. Nájomcovia sa zaväzujú, že všetky závady a poškodenia, ktoré spôsobili v byte alebo v stavbe uvedenej v článku I. bode 1 tejto zmluvy bezodkladne odstránia na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu v plnej výške.
3. V byte, ako aj v ostatných vnútorných priestoroch stavby špecifikovanej v článku I. bode 1 tejto zmluvy platí prísny zákaz fajčenia. Nájomcovia sa zaväzujú, že v byte ani v spoločných priestoroch nebudú fajčiť.
4. Nájomcovia sú povinní v predmete nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy a nerušiť užívateľov ostatných bytov a iných priestorov nachádzajúcich sa v stavbe uvedenej v článku I. bod 1 tejto zmluvy.
5. Nájomcovia sa zaväzujú udržiavať poriadok a čistotu v byte a v spoločných priestoroch, ktoré budú využívať.
6. Nájomcovia sú povinní bezodkladne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie.
7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnú údržbu bytu sú povinní uskutočňovať nájomcovia na svoje náklady pomerne, t.j. v pomere v akom každý z nich uhrádza nájomné k celkovej výške sumy nájomného. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou upravuje Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z..
8. Nájomcovia nesmú užívať predmet nájmu na iný účel, ako je dohodnutý v článku II. tejto zmluvy.
9. Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe. Nájomcovia

nesmú umožniť užívať byt žiadnej inej osobe okrem osoby uvedenej v článku II. bod 3 tejto zmluvy, t.j. osobám uvedeným v Prílohe č. 2.

10. Nájomcovia sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi, zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického a iného stavu bytu. Nájomcovia sú zároveň povinní umožniť prenajímateľovi vstup do bytu aj na účely uvedené v článku IV. bod 3 tejto zmluvy.
11. V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej nájomcom z tejto zmluvy, zodpovedá každý z nájomcov za škodu, ktorá v dôsledku ním porušenej povinnosti vznikla.

Článok VI

Rozsah užívania bytu

1. Spoloční nájomcovia sa dohodli, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo spoločného nájmu budú plniť spoločne a nerozdielne, bežné veci týkajúce sa nájmu môže vybavovať každý zo spoločných nájomcov, v ostatných veciach je potrebný súhlas všetkých spoločných nájomcov.
2. Spoloční nájomcovia sa zaväzujú platiť nájomné a plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas.
3. Prípadné nezhody spoločných nájomcov spojené so spoločným nájomom bytu sa zaväzujú riešiť dohodou.

Čl. VII

Začiatok nájmu, doba nájmu a skončenie nájmu bytu

Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcom byt na **dobu určitú**, počnúc dňom 01.11.2024 a končiac dňom 31.12.2025. Nájom sa začína dňom 01.11.2024.
2. Nájomca č. 1 a nájomca č. 2 majú právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, a to iba v prípade, že si riadne a včas splnili všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy a dodržiavali ostatné podmienky uvedené v tejto Zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z., a ak splnili podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 Z. z.. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcov minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu. Nájomca, ktorý má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný minimálne 60 dní pred skončením nájmu písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, pričom je zároveň povinný preukázať, že spĺňa podmienky na jej uzavretie.
3. Nájom v zmysle tejto zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 1 tohto článku tejto zmluvy,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou,
 - d) písomným odstúpením od tejto zmluvy.
4. Každý z nájomcov je oprávnený túto zmluvu vypovedať až po uplynutí jedného roku nájmu, a to z dôvodu, že prenajímateľ porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a uvedené porušenie nenapraví ani v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy ktoréhokoľvek nájomcu na nápravu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.

5. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Vypovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom alebo jednému z nich doručená výpoveď.
6. Každý z nájomcov je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak bol byt odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomcovia porušili svoje povinnosti - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy alebo ak je byt preukázateľne zdraviu závadný.
7. Prenajímateľ môže kedykoľvek písomne odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomcovia napriek písomnej výstrahe užívajú byt alebo ak trpí užívanie bytu takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Prenajímateľ je tiež oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v ostatných prípadoch vyplývajúcich zo všeobecne záväzného právneho predpisu.
8. Najneskôr v deň nasledujúci po dni skončenia nájmu sú nájomcovia povinní vystáňovať sa z bytu, byt vypratať a vypratany a vyčistený byt protokolárne odovzdať prenájomcovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany písomný protokol. Všetky škody zistené pri odovzdaní sú nájomcovia povinní bezodkladne nahradiť prenájomcovi. V prípade, ak si nájomcovia vyššie uvedené povinnosti nesplnia, je prenájomca oprávnený na náklady nájomcov predmet nájmu vypratať a odstrániť z predmetu nájmu všetky veci nájomcov na miesto, ktoré určí prenájomca, s čím nájomcovia výslovne súhlasia.
9. Ukončením tejto zmluvy nezanikajú neuspokojené nároky prenájomcu voči jednotlivým nájomcom a ani tie ustanovenia tejto zmluvy, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku tejto zmluvy (t.j. napr. ustanovenia týkajúce sa vypratania predmetu nájmu a pod.).
10. V prípade, ak zanikne nájom iba voči jednému z nájomcov, t.j. niektorým z nasledujúcich spôsobov:
 - a) písomnou dohodou o ukončení nájmu medzi prenájomcom a jedným z nájomcov,
 - b) písomnou výpoveďou adresovanou prenájomcovi niektorým z nájomcov,
 - c) písomnou výpoveďou adresovanou prenájomcom iba jednému nájomcovi,pričom druhý nájomca si svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy plní riadne a včas, ostáva nájomný vzťah voči tomuto nájomcovi naďalej zachovaný. O uvedených skutočnostiach, t.j. o zániku nájmu voči jednému nájomcovi a ďalšom trvaní nájomného vzťahu s druhým nájomcom sa spíše dodatok k tejto Zmluve. Prílohou k tomuto dodatku bude uvedená písomná dohoda o ukončení nájmu príp. výpoveď.

Čl. VIII

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti zo strany prenájomcu alebo nájomcov musia byť doručené osobne alebo poštou ako doporučená zásielka alebo ako doporučená zásielka s doručenkou. Zmluvné strany súhlasia s tým, aby sa pre účely doručovania písomností použili adresy prenájomcu a nájomcov uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom resp. podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností s uvedením dátumu prevzatia písomnosti.
3. Pre účely tejto zmluvy sa písomnosť považuje za doručenú aj v prípade, ak:

- a) Ktorýkoľvek nájomca odoprel písomnosť prijať, a to dňom odopretia prijatia písomnosti,
- b) bola zásielka uložená na pošte a nájomca si zásielku neprevzal v odbernej lehote, a to v deň vrátenia takejto písomnosti prenajímateľovi,
- c) bola zásielka prenajímateľovi vrátená z akéhokoľvek dôvodu, a to dňom vrátenia takejto písomnosti prenajímateľovi.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

- 1. Túto zmluvu je možné meniť iba na základe písomných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami pokiaľ z tejto zmluvy nevyplýva inak.
- 2. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, pričom jedno vyhotovenie obdrží každý účastník zmluvy.
- 3. Nájomcovia udeľujú prenajímateľovi v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 súhlas so spracovaním svojich osobných údajov uvedených v tejto dohode a tiež súhlasia so zverejnením tejto zmluvy.
- 4. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvoria jej prílohy, a to:
Príloha č. 1 – Opis príslušenstva bytu
Príloha č. 2 – Zoznam osôb oprávnených užívať byt
Príloha č. 3 – Výška úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu
Príloha č. 4 – Preberací protokol
- 5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a neuzatvárajú ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a potvrdzujú, že obsah zmluvy je im jasný a predstavuje ich platné a vymáhateľné záväzky. Na vyjadrenie súhlasu s touto zmluvou strany pripájajú svoje podpisy.

V Kružlove, dňa 30.10.2024

Prenajímateľ:

Nájomca č. 1:

Nájomca č. 2:

Obec Kružlov
Ing. Jozef Kmec, PhD., starosta obce

Jarmila Kožušková

Júlia Kulíková