

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

PRENAJÍMATEĽ: **OBEC SUCHOHRAD**
sídlo: 900 64 Suchohrad 140
zastúpená: Jozefom Temerom, starostom obce
IČO: 00305090
DIČ: 2020643735
(ďalej len prenajímateľ)

a

NÁJOMCA: **Kristína Němečková**
narodená: 14.12.1994
trvale bytom: 900 64 Suchohrad 223
štátna príslušnosť: SR
(ďalej len nájomca)

(prenajímateľ a nájomca v ďalšom spolu aj ako „zmluvné strany“)

ktoré sa po vyhlásení, že sú spôsobilé a oprávnené uzatvoriť túto Nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“), dohodli na jej uzatvorení v nasledovnom znení a za nasledovných podmienok:

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ postupuje pri poskytovaní bytov do opakovaného nájmu podľa ustanovení zákona č. 443/2010 Z. z. - Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení a Všeobecne záväzného nariadenia obce Suchohrad o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov na území obce Suchohrad v platnom znení (ďalej len „VZN“).
2. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu so súpisným číslom 295, nachádzajúceho sa v obci Suchohrad, ktorý je zapísaný na LV č. 792 k. ú. Suchohrad.

Článok II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ na základe uznesenia č. 29/2019 Obecného zastupiteľstva obce Suchohrad zo dňa 26. júna 2019, výpis uznesenia tvorí prílohu tejto nájomnej zmluvy a za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi trojizbový byt č. 4 na 2 nadzemnom podlaží bytového domu s podlahovou plochou 75,9 m² do užívania na bývanie.
2. Byt pozostáva z obytných miestností – obývacia izba, spálňa, ďalšia izba a príslušenstva. Príslušenstvo: predsieň, kúpeľňa, WC a kuchyňa (kuchynský kút), komora a loggia.
3. Byt je zariadený a jeho stav je primeraný k jeho užívaniu.

Článok III Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu a užívania nájomcovi vyššie opísaný byt.
2. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.

3. Nájomca ako aj osoby, ktoré s ním byt užívajú sa zaväzujú, že budú byt spolu s príslušenstvom využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok IV Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **od 01.07.2019 do 30.6.2022** vrátane.
2. Ak nájomca ako aj osoby, ktoré s ním byt užívajú, si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. - Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky a obecné zastupiteľstvo je povinné platnosť zmluvy na ďalšie obdobie predĺžiť.
3. O možnosti uzatvorenia opakovaného nájmu bude nájomca písomne informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu. Písomnú žiadosť o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný doručiť Obci Suchohrad, 900 64 Suchohrad 140 do 30 dní po doručení informácie o možnosti opakovaného nájmu a zároveň predložiť doklady, preukazujúce splnenie podmienok nariadenia obce upravujúce podmienky pridelenia bytu. Nesplnenie tejto podmienky sa považuje za neuplatnenie si práva opakovaného nájmu a nájom uplynutím doby nájmu zaniká.
4. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade ak nedôjde k vzájomnej dohode na predĺžení nájomného, predmet nájmu uvoľní aj spolu s osobami, ktoré s ním predmetný byt užívajú najneskôr **do 01.07.2022**, t.j. k uvedenému dátumu sa bezodkladne vystahuje a vyprace z bytu a od takto vyprataného odovzdá prenajímateľovi kľúče, a to bez akéhokoľvek nároku na bytovú náhradu.

Článok V Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný hradiť mesačne **nájomné** za užívanie bytu vo výške **156 €** (slovom: stopäťdesiatšesť eur) **do 10. dňa bežného kalendárneho mesiaca** počas celej doby nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu mesačne preddavkovo podľa výpočtu (aktuálneho predpisu mesačných zálohových platieb).
3. Platby za **nájomné** je nájomca povinný platiť na **účet prenajímateľa** vedený v **Prima banke Slovensko**, IBAN **SK17 5600 0000 0032 0986 8007**, pobočka Malacky **vždy do 10. dňa bežného kalendárneho mesiaca**. Nájomca uvedie pri platbe nájomného **variabilný symbol** v tvare **(2950401)**.
4. **Zálohové platby** uvedené v predpise mesačných zálohových platieb je nájomca povinný platiť na účet vedený v **VÚB banke**, IBAN **SK22 0200 0000 0000 1182 5112**, a to **vždy do 10. dňa bežného kalendárneho mesiaca**. Nájomca uvedie pri platbe **zálohových platieb** za služby **variabilný symbol** uvedený v predpise zálohových platieb spojených s užívaním priestoru **(2950401)**.
5. Pre včasnosť úhrad je rozhodujúci deň pripísania finančnej čiastky na účet prenajímateľa.
6. Vlastník je v priebehu kalendárneho roka oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte), a to písomným oznámením nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje takéto oznámenie akceptovať.
7. Vyúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné, za dodávku elektrickej energie v spoločných priestoroch a iné je správca povinný vykonať na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií najneskôr do 31.05. nasledujúceho roku. Nedoplatok z vyúčtovania sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní po písomnom doručení ročného vyúčtovania zálohových platieb za užívanie bytov. Preplatok bude nájomcovi vrátený do 30 dní po vykonanom vyúčtovaní. V prípade, ak bude mať nájomca nedoplatok z bežného roka nasledujúceho po zúčtovanom roku, je vlastník oprávnený urobiť jednostranné započítanie s preplatkom z predchádzajúceho roka.

8. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie a plynu v byte, poplatky za príjem televízneho a rozhlasového signálu, poplatky za užívanie telefónnej siete ich poskytovateľom – dodávateľom. Správca nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
9. Nájomca sa zaväzuje:
 - znášať náklady spojené so znovu zapojením a sprevádzkovaním merača na elektrickú energiu dodávanú do bytu, ak ich spôsobil ako neplatič
 - počas nájomného vzťahu a po jeho ukončení média neodhlásiť. Nájomca sa zaväzuje urobiť prevod médií v súčinnosti s prenajímateľom buď priamo na prenajímateľa alebo nového nájomcu, bez písomného súhlasu prenajímateľa neuzavrie zmluvu na dodávku el. energie s iným dodávateľom, ako s tým, s ktorým je uzatvorená zmluva o dodávke elektrickej energie pri podpise nájomnej zmluvy.
10. Nájomca sa zaväzuje znášať náklady spojené s porušením povinností opísaných v ods. 11 tohto článku a náhradu škody, ktorá vznikne prenajímateľovi.
11. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomné a mesačné zálohové platby nájomca bude platiť tak, ako je to uvedené v odseku 3 a 4 tohto článku.
12. Nájomca je povinný uhradiť **finančnú zábezpeku vo výške 3-mesačného nájomného**, čo činí sumu vo výške **468 €** na účet vedený v Prima banke Slovensko, a.s. **IBAN SK65 5600 0000 0032 0986 5009**.

Článok VI

Súhlas so spracovaním osobných údajov

Zmluvné strany si dávajú navzájom, ako i osobe, ktorá zmluvu spísala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle § 7 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to na účely spísania tejto zmluvy, jej evidovania, jej predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o nej a na jej základe rozhodovať alebo overovať jej údaje. Doba platnosti použitia osobných údajov účastníkov tejto zmluvy je obmedzená na dobu trvania tejto zmluvy plus ďalších 10 rokov, resp. doba povinnej archivácie údajov podľa príslušných predpisov. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.

Článok VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu. V prípade, že nájomca nesprístupní predmet nájmu, bude sa to považovať za hrubé porušenie podmienok tejto zmluvy s následkom odstúpenia od tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov aj bez ohlásenia a súhlasu nájomcu.

Článok VIII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca ako aj osoby predmet nájmu užívajúce nemôžu v predmete nájmu bez povolenia prenajímateľa:
 - prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
 - dať predmet nájmu do nájmu prípadne do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Zmeny v predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal s písomným súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca

požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak v dôsledku vykonaných zmien hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

4. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu a bude sa to považovať za hrubé porušenie podmienok tejto zmluvy s následkom odstúpenia od tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy najmä drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, s jeho zariadením a vybavením ako aj výmeny zariadení predmetov, jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania väčších opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
7. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
8. Nájomca je povinný:
 - a) umožniť poverenému zástupcovi správcu a prenajímateľa bytu a ďalším oprávneným osobám v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. vstup do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru, na nevyhnutný čas a po predchádzajúcom oznámení,
 - b) dodržiavať „Domový poriadok“ a povinnosť nájomcu upratovať spoločné priestory podľa rozpisu služieb a odhadzovať sneh z prístupovej komunikácie vedúcej do bytového domu. Zároveň sa zaväzuje rešpektovať všetky povinnosti dané nariadeniami Obce Suchohrad a pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv,
 - c) odstrániť závary a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závary a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
 - d) do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu zabezpečiť, aby bol z trvalého pobytu on a osoby uvedené v evidenčnom liste odhlásené.
1. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarom, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu resp. jeho časti vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
2. V bytovom dome je zakázané:
 - a) vykonávať v byte akúkoľvek podnikateľskú činnosť
 - b) bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom byte ubytovávať osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste. Prípadné zmeny v počte osôb, je túto skutočnosť nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa, kedy takáto skutočnosť nastala, pričom so zmenou musí zásadne súhlasiť prenajímateľ.
3. Vnútorne osvetlenie bytu je vecou nájomcu a nie prenajímateľa.
4. Poistenie bytu a jeho vybavenia je na náklady nájomcu.

Článok IX

Ukončenie nájmu

1. Nájomný pomer zanikne:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
 - b) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou jednej zo zmluvných strán, pričom výpovedná lehota je 3 - mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,
 - d) smrťou nájomníka, pričom obecné zastupiteľstvo následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude uprednostnený spolubývajúci.
2. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dojednanej doby nájmu ak nájomca:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
3. Nájomca bytu môže vypovedať nájom bytu z akéhokoľvek dôvodu, alebo bez udania dôvodu písomnou výpoveďou.
4. Výpoveď v zmysle tohto článku musí byť vyhotovená v písomnej forme.
5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi podľa, Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu ak sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak, s prihliadnutím na dobu jeho užívania a mieru opotrebenia. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený byt vypratať, a to aj bez rozhodnutia súdu na podklade notárskej zápisnice, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
6. Po ukončení nájmu budú do 30 dní finančne vysporiadané vzájomné peňažné nároky vyplývajúce z tejto zmluvy.
7. Účinky doručenia výpovede, resp. okamžitého skončenia nájmu, nastanú aj vtedy, ak nájomca bezdôvodne odoprie prevziať písomnú výpoveď (resp. okamžité skončenie nájmu) priamo v predmete nájmu alebo zaslanú prostredníctvom pošty na poslednú prenajímateľovi známu adresu na doručovanie písomností, a to dňom vrátenia písomnej zásielky poštou ako nedoručenej.

Článok X

Odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca nebude dodržiavať práva a povinnosti, ktoré mu z tejto zmluvy vyplývajú prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy.
2. Ak bude nájomca v omeškaní s úhradami spojenými s užívaním bytu priamo dodávateľovi viac ako tri mesiace, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť.
3. V prípade splnenia podmienok na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa sa nájomná zmluva nezrušuje od začiatku, ale odo dňa doručenia prejavu vôle oprávnenej strany odstúpiť od zmluvy druhej strane.
4. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa je nájomca, ako aj osoby s ním predmetný byt užívajúce, povinný vypratať ho a odovzdať prenajímateľovi podľa Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu s prihliadnutím na dobu jeho užívania a mieru opotrebenia do jedného mesiaca odo dňa doručenia prejavu vôle o odstúpení. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený byt vypratať, a to aj bez rozhodnutia súdu na podklade notárskej zápisnice, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok XI

Omeškanie so splatením nájomného

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomne uvedené v čl. V ods. 3 tejto zmluvy v termíne jeho splatnosti, prenajímateľ má nárok na úroky z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Článok XII

Odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá byt nájomcovi na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok XIII

Záverečné ustanovenie

1. Zmeny alebo doplnky k zmluve musia mať písomnú formu a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
3. Na doručovanie písomností sa použije adresa uvedená zmluvnými stranami v záhlaví tejto zmluvy, resp. posledná adresa oznámená druhej zmluvnej strane ako sídlo, trvalé bydlisko, resp. adresa na doručovanie písomností. Zmenu adresy na doručovanie písomností je nájomca povinný prenajímateľovi oznámiť do 10 dní od vykonania zmeny trvalého bydliska, resp. adresy na doručovanie písomností.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, nemá takáto neplatnosť alebo neúčinnosť za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bezodkladne nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný príslušným neplatným či neúčinným ustanovením v čase jeho prijatia, resp. uzavretia tejto zmluvy.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a nájomca.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že zmluva bola uzavretá po vzájomnom prejednaní podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho ju vlastnoručne podpísali.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovej stránke obce Suchohrad.
8. Súčasťou tejto zmluvy je:
 - evidenčný list osôb, ktoré majú v byte bývať
 - výpis z uznesenia
 - protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

V Suchohrade, dňa 01.07.2019

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca