Nájomná zmluva
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: Obec Prievaly, zastúpená Ing. Janou Petrášovou, starostkou obce
Obec Prievaly 189, 906 34 PRIEVALY
IČO: 00309885, DIČ: 2021086826
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a. s., kód banky: BIC – KOMASK2X
Číslo účtu: SK44 5600 0000 0026 0141 3002

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

nájomca:
Mgr. Gabriela Tunáková, Prievaly 24

(ďalej aj ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

Článok I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – bytový dom 15 b. j. Prievaly, súp. č. 24 zapísanej na LV 640 pre obec Prievaly a k. ú. Prievaly, postavený na pozemku, par. č. 2391/8, druh pozemku – zastavané plochy.

2. Predmetom nájmu je obecný **3 izbový byt, číslo 3**, vchod 1 na 1. poschodí o celkovej podlahovej ploche **79,60 m^2**, pozostávajúci : z predsiene, kúpeľne, WC, kuchyne, obývacej izby, 2 izieb. K bytu prislúcha pivnica a balkón. Dodávka tepla a teplej vody do bytu je zabezpečená plynovým závesným kotlom pre uvedený byt, ktorý je umiestnený v chodbovej časti bytového domu. Byt má vlastné meranie spotreby plynu, elektrickej energie a vody-podružným vodomerom.
Podrobný opis bytu, opis jeho príslušenstva a osoby tvoriace domácnosť s nájomcom sú vyznačené v Evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto Zmluve o nájme.

3. Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu nájomcovi na dočasné užívanie výlučne za účelom bývania za podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme. Popri práve užívať byt s jeho príslušenstvom má nájomca a blízke osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Toto právo sa vzťahuje i na užívanie spoločných priestorov a zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

4. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil a predmet nájmu – byt č.3 je užívania schopný a všetky zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

Článok II
Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.01.2026 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.12.2028. vrátane.**

2. Po uplynutí doby nájmu podľa ods. 1 toho článku môže byť s nájomcom opakovane uzavretá zmluva o nájme na dobu určitú na základe novej zmluvy o nájme za podmienok, že po celú dobu nájmu nájomca a osoby s ním žijúce v jednej domácnosti dodržiavali ustanovenia zmluvy o nájme, Všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, a ak:

- nájomca bude i naďalej spĺňať podmienky prednostného práva pridelenia nájomného bytu ako prípad osobitného zreteľa – nájomca zabezpečuje v obci Prievaly vzdelávaciu činnosť,
- nájomca bude i naďalej spĺňať podmienky poskytnutia nájomného bytu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a zákonov,
- prenajímateľ nebude mať uchádzača o obecný nájomný byt, ktorý spĺňa podmienky riešenia poskytnutia nájomného bytu zo sociálnych dôvodov v zmysle platných zákonov,
- nájomca minimálne 60 kalendárnych dní pred skončením nájmu písomne požiada prenajímateľa o opakované uzavretie zmluvy o nájme.

3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu (/§ 12 ods.3 zákona).

4. K termínu nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a protokolárne ho spolu so zariadením prenajímateľovi odovzdať, kde sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do pôvodného stravu v akom ho prevzal.

5. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou odstúpením od zmluvy alebo výpoveďou jednou zo zmluvných strán (§ 710 a § 711 OZ) pre podstatné porušenie zmluvy.

6. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť a dať výpoveď z nájmu bytu najmä ak:
a) nájomca je v omeškaní s platením nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu o viac ako 1 mesiac ,
b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
c) 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome a hrubým spôsobom poruší domový poriadok (za neplnoleté deti je zodpovedný nájomca-rodič),
d) nájomca dá byt do prenájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.

7. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

8. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie možný užívať.

Článok III
Výška mesačného nájomného, výška úhrady za plnenia spojeného s užívaním bytu a ich splatnosť

1. Nájomné je určené podľa zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle schválenej výšky nájomného obecným zastupiteľstvom obce Prievaly uznesením č. 88/20019 zo dňa 12.12.2019.

2. Nájomné za užívanie bytu je vo výške **169,48 € mesačne**, z toho príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv je vo výške 1,5% z obstarávacej ceny bytu.

3. Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomným uhrádzať mesačne aj **preddavky za služby spojené s užívaním bytu v celkovej výške 20,52 €.** V tejto sume sú zahrnuté preddavky za:
- vodné a stočné vo výške 17,53 €,
- osvetlenie spoločných priestorov vo výške 1,66 €
- režijné náklady vo výške 1,33 €

Nájomné a preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu činia v úhrnnej sume: **190,00 €** mesačne.

4. Nájomné a preddavky za služby za ďalšie mesiace sú splatné mesačne a to najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa: SK44 5600 0000 0026 0141 3002.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený výšku náhrady/nájomného upravovať jedenkrát v kalendárnom roku o percento zodpovedajúce ročnej miere inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien v jeho oficiálne zverejnených dokumentoch. Právo úpravy náhrady podľa tohto bodu sa môže uplatniť prvýkrát po uplynutí dvanástich kalendárnych mesiacov od uzavretia tejto nájomnej zmluvy a následne vždy až po uplynutí dvanástich kalendárnych mesiacov od posledného uplatnenia práva na úpravu náhrady podľa tohto bodu. V prípade, že sa toto právo neuplatní v období kalendárneho roka, nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý bola ročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien vyhlásená Štatistickým úradom Slovenskej republiky, stráca prenajímateľ nárok uplatňovať právo na úpravu náhrady za toto obdobie v nasledujúcich rokoch trvania tejto dohody.

Oznámenie vyhotovené prenajímateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky náhrady podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočet upravenej sumy dojednanej výšky náhrady a samotnej upravenej sumy dojednanej výšky náhrady/nájmu. Takto určenú výšku nájomného je nájomca povinný platiť v termíne podľa ods. 2 tohto článku.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že na takúto zmenu tejto zmluvy nie je potrebný písomný dodatok podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.

7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na bankový účet prenajímateľa: SK88 5600 0000 0026 0141 8030 návratnú zálohovú platbu (ďalej len „zábezpeka“) vo výške 1 016,88 € (slovom: jedentisícšestnásť eur a osemdesiatosem centov). Zábezpeka slúži na zabezpečenie splatných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi. Zo zábezpeky je prenajímateľ oprávnený odpočítať pohľadávky voči nájomcovi, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy alebo zo zákona. V prípade použitia zábezpeky je nájomca povinný bezodkladne na základe žiadosti prenajímateľa doplniť zábezpeku na pôvodnú výšku.

8. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi zábezpeku do 30 dní od ukončenia nájmu, najneskôr v lehote do jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca riadne a včas odovzdal predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom.

9. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, ako aj výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, prenajímateľ má právo zmeniť tieto výšky na základe zmeny cenových a právnych predpisov. Tieto zmeny môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený pred jeho splatnosťou.

10. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 1 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 1,00 € za každý i začatý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

11. V preddavku za služby spojené s užívaním bytu nie je zahrnutý poplatok za vývoz a likvidáciu komunálneho odpadu. Užívateľ bytu má pri bytovom dome k dispozícii objemové odpadové nádoby. poplatok sa platí obci podľa aktuálneho VZN o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území Obce Prievaly a podľa počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v byte v termíne do 31.3. bežného roku.

12. Úhrady za plyn a elektrickú energiu v danom byte si hradí nájomca na svoje meno a svoje náklady, na základe samostatných meračov odberu a zmluvného vzťahu s dodávateľom energií.

13. Prenajímateľ je povinný do 15. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za služby za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

Článok IV
Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ je povinný :

a) odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade príslušnými predpismi,
b) umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb s ktorými je predmet nájmu spojený po celú dobu účinnosti tejto zmluvy,
c) opravy v byte realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne,
d) zabezpečovať poistenie bytového domu súp.č.24.

Nájomca je povinný počas doby nájmu:

a) prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy,
b) bezodkladne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného, vrátane zmeny počtu osôb bývajúcich v byte a zmeny, ktoré majú vplyv na zmluvný vzťah,
c) počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu a v prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu,
d) a zaväzuje sa, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy a zmeny,
e) pri výkone svojich práv spojených s užívaním bytu dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv – nerušené užívanie bytu,
f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
g) v prípade skončenia doby nájmu vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia,
h) zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu a nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,

i) a nie je oprávnený dať predmet nájmu do prenájmu tretej osobe,
j) a zaväzuje sa udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania,
k) vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu **30,00 EUR** a nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
l) dodržiavať platné právne predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu,
m) zabezpečiť si ochranu vlastných vecí (napr. poistením) a berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu, prípadne poškodenie uložených vecí,
n) umožniť vstup do bytu prenajímateľovi a zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu v súlade s § 18 ods.1 zák.č.443/2010 Z.z. a dodržiavania zmluvných podmienok , výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom oznámení a dohovore na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere.
o) Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.

Článok V
Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania a nájomca byt preberá do užívania tak, že pri osobnom odovzdaní a prevzatí sú známe skutočnosti najmä:
a) stav v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
b) zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza,
c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu a od pivničných priestorov.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.

4. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.

5. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným všeobecne záväzným nariadením obce Prievaly.

6. Zmluvné strany sú povinné dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia Európskeho parlamentu a rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č.18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Nájomca podpisom tejto Zmluvy o nájme prehlasuje, že bol oboznámený s informáciami podľa č.13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ.

7. Zmluva bude v zmysle zákona č.382/2011 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejnená na webovom sídle obce Prievaly.

8. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

9. Zmluvné strany prehladujú, že zmluve o nájme porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Prievaloch,
dňa:

.....
prenajímateľ

V Prievaloch,
dňa:

.....
nájomca