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: Ľubica Hilková, r.č. , Prievaly č. 90, 906 34
V zastúpení opatrovníkom: Obec Prievaly, zastúpená Ing. Janou Petrášovou,
Prievaly 189, 906 34 Prievaly
(ďalej aj ako „nájomca“)

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

Článok I
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania obecný byt, ktorý sa nachádza v bytovom dome 25 b. j. súp. č. 139 v Prievaloch. Bytový dom je postavený na pozemku, par. č. 6/1, druh pozemku – zastavané plochy, evidovaný na LV 504. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 640, pre obec a k. ú. Prievaly vedenom na Katastrálnom úrade v Trnave, Správa katastra Senica. Obec Prievaly je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti.
2. Predmetom nájmu je 1 izbový byt, číslo 23 o celkovej výmere 23,81 m^2, pozostávajúci: predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa s izbou.
3. V byte sa nachádza kuchynská linka a potrebné príslušenstvo. Dodávka tepla a teplej vody do bytu je zabezpečená spoločným rozvodom z plynovej kotolne.
4. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania. Toto právo sa vzťahuje i na užívanie spoločných priestorov a zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Článok II
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu a dňom podpísania zmluvy ho preberá opakovane do svojho užívania.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. 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 III
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 sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy a zmeny.
3. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv spojených s užívaním bytu dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv – nerušené užívanie bytu
4. Nájomca je povinný 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.
5. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia.
6. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do prenájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

Článok IV
Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.01.2023 do 28.02.2023**.
   Doba uvedená v bode 1) môže byť prenajímateľom opätovne *uzavretá* na základe novej nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie za týchto podmienok:

- ak 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 zákona č. 134/2013 Z. . a znení zákona č. 277/2015 Z. z.,
- ak prenajímateľ nebude mať uchádzača o obecný nájomný byt, ktorý spĺňa podmienky riešenia poskytnutia nájomného bytu zo sociálnych dôvodov v zmysle platných zákonov,
- ak si nájomca po dobu nájmu splnil svojej povinnosti a to najmä o platení nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, ako i riadnym užívaním bytu.

2. 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.

Článok V
Nájomné a úhrady za plnenia

1. Nájomné za užívanie bytu je vo výške **75,40 € pre 1 FO.** (vypočítané v zmysle uznesenia č.172/2016 obecného zastupiteľstva obce Prievaly zo dňa 16.12.2016 s účinnosťou od 1.1.2017, t. j. 5% z OC BD).
2. *Nájomné je určené podľa zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a znení zákona č. 277/2015 Z. z.*

3. Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomným uhrádzať mesačne aj preddavky za služby spojené s užívaním bytu v celkovej výške **107,00 € pre 1 FO**. V tejto sume sú zahrnuté preddavky za:
   - vodné a stočné vo výške **7,00 €,**
   - režijné náklady - osvetlenie spoločných priestorov, upratovanie, výťah, komunálny odpad vo výške **40,00 €**
   - náklady - plyn **40,00 €**
   - elektrina **20,00 €**

   Nájomné a preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu činia v úhrnnej sume: **182,40 €** mesačne. Nájomné a preddavky za služby sú splatné mesačne vopred a to najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa: SK44 5600 0000 0026 0141 3002 alebo v hotovosti do pokladnice obce.
4. 6-mesačnú zábezpeku vo výške 452,40€ uhradí Obec Prievaly, opatrovník, najneskôr do 15.1.2023.
5. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného na základe zmeny cenových a právnych predpisov. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nájomcovi oznámi zmenu výšky nájomného písomne pred jeho splatnosťou.

Článok VI
Záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

V Prievaloch,
dňa: 01.01.2023

.....
Ľubica Hilková

V Prievaloch,
dňa: 01.01.2023

.....
Ing. Jana Petrášová
(štatutár-starostka obce)

.....
Ing. Jana Petrášová
Obec Prievaly, opatrovník

Príloha: evidenčný list a výpočet príjmu