

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá medzi

Prenajímateľom: **Obec OPATOVCE**  
V zastúpení: Jankou Horňákovou, starostkou obce  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Trenčín  
IBAN: SK35 5600 0000 0006 0509 7001  
IČO: 00311901

Nájomcom: **Adrianan Chudá**  
Nar  
bytom Opatovce č. 53

## I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu č. 66, ktorý sa nachádza v obci Opatovce v k.ú. Opatovce.
2. Prenajímateľ prenecháva vo vyššie citovanom bytovom dome nájomcovi do užívania 2-izbový byt č. 4, ktorý sa nachádza na II. nadzemnom podlaží a pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. K bytu prislúcha pivnica č. 4.
3. Byt s príslušenstvom zodpovedá na riadne užívanie.
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako aj jeho stav je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

## II. Doba nájmu

1. Nájomný pomer začína dňom 01.08.2016.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 01.08.2019.
3. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby nájmu nemá nárok na náhradný byt alebo inú bytovú náhradu.
4. Nájom bytu podľa tejto zmluvy možno opätovne uzatvoriť na dobu určitú, najviac však na dobu troch rokov. Podmienkou uzatvorenia zmluvy je, že mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nesmie prevýšiť trojnásobok životného minima, vypočítaného podľa osobitného predpisu. Prehodnotenie podmienok pre uzatvorenie novej nájomnej zmluvy bude vykonané v lehote do troch mesiacov pred ukončením nájomnej zmluvy.

## III. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome užívať riadnym a obvyklým spôsobom a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok vydaný prenajímateľom.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať a hradiť v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou.
4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú 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 (§ 688 Občianskeho zákonníka).
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ neuhradí po skončení nájmu nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
7. Ak nespĺní prenajímateľ svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov odstránenia závad.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nepostará nájomca o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte, je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla (§ 695 Občianskeho zákonníka).

#### **IV.**

##### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať byt a jeho príslušenstvo v takom stave, aby bolo spôsobilé na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v byte a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu s výnimkou ustanovenia článku III bod 10 zmluvy.

## V.

### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom vzniku nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu. Výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je stanovené v zmysle platných cenových predpisov upravujúcich oblasť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca uhradil prenajímateľovi pri podpise zmluvy o budúcej nájomnej zmluve finančnú čiastku vo výške 1 500,- € (max. vo výške 12 mesačných splátok nájomného), ktorá predstavuje finančnú zábezpeku, ktorá bude použitá za účelom zabezpečenia splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu. Táto finančná zábezpeka bude nájomcovi vyúčtovaná pri ukončení nájomného vzťahu.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné uvedené v Evidenčnom liste (EL) v mesačných splátkach do 15-teho dňa bežného mesiaca a mesačné zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu podľa EL. Platby za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné spolu s nájomným mesiac vopred, najneskôr do 15-teho dňa predchádzajúceho mesiaca. Skutočná výška cien a preddavkov sa vyúčtuje vždy za kalendárny rok najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený zvýšiť jednostranne nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis.
4. Nájomca uhradí prvé splátky nájomného a za služby do 15.08.2016 a do 25.08.2016, a to na účty prenajímateľa (viď Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu).
5. Ak nezaplatí nájomca nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po uplynutí splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 1,0 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,21 € za každý i začatý mesiac omeškania (nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z.).
6. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu, t.j. dodávky tepla, teplej vody, vody, el. energie, odvoz smetí, splašková kanalizácia, spoločná televízna anténa, upratovanie a ostatné služby. Na dodávku plynu a elektrickej energie uzatvorí nájomca zmluvu s dodávateľmi jednotlivých energií.
7. Nájomca najneskôr v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť bezodkladne oznámi prenajímateľovi.

## VI.

### Záverečné ustanovenia

1. Nájom bytu zanikne:
  - a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
  - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý,
  - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a výpoveď začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Dôvodom výpovede z nájmu je meškanie úhrady nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu tri mesiace po splatnosti a dlhšie.

2. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak napriek písomnej výstrahe prenajatý byt užíva spôsobom, že porušuje domový poriadok, závažným spôsobom porušuje ustanovenia tejto zmluvy, umožní páchanie trestnej činnosti v priestoroch bytu.
3. Nájomca súhlasí s tým, že ak po skončení platnosti tejto zmluvy neodovzdá predmet nájmu do 5 dní prenajímateľovi, prenajímateľ použije na výkon a uspokojenie svojich práv dovolenú svojpomoc podľa § 6 Občianskeho zákonníka a predmet nájmu mu bude primeraným spôsobom odňatý. Náklady na túto dovolenú svojpomoc znáša v celom rozsahu nájomca a pripočítavajú sa k prípadnému dlhu voči prenajímateľovi.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť byt do pôvodného stavu.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet záloh spojených s užívaním bytu, Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
6. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. Pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručenú. Ilen čo ju adresát prevezme, alebo ien čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne.
8. V súlade s ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov, nájomca týmto udeľuje výslovný súhlas s použitím svojich osobných údajov uvedených v tejto zmluve za účelom vyhotovenia tejto zmluvy, jej archivácie a spracovania v počítačovom systéme prenajímateľa, v rozsahu nevyhnutnom na spracovanie a vedenie účtovnej a zmluvnej agendy, bez možnosti odvolania súhlasu po dobu trvania tejto zmluvy, minimálne však po dobu určenú príslušnými všeobecne záväznými predpismi v oblasti účtovníctva a archivácie dokumentov platných na území SR. Prenajímateľ sa zaväzuje, že údaje poskytnuté nájomcom budú využité ien v súlade so zák. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov.
9. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním, že táto bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, vážne, zrozumiteľne, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Opatovciach, dňa .....

**prenajímateľ:**

*Obec Opatovce  
Janka Horňáková – starostka obce*

**nájomca:**

*Adriana Chudá*