Nájomná zmluva
č. 342-001/2018-22-1

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka, ako aj § 12, ods. 4 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov medzi účastníkmi:

Prenajímateľ: **OBEC ČECHYNCE**
Zastúpená starostom obce Róbertom Kupečekom
sídlo: Hlavná ulica 112/74, 951 07 Čechynce
IČO: 00308315
DIČ: 2021252750
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu IBAN: SK84 5200 0000 0000 1072 7326

Nájomca: **Meno a priezvisko: Veronika Sigetová, rod.** [redacted]
Rodné číslo: [redacted]
Bydlisko: [redacted] **51 07 Čechynce**

takto:

I.
Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasledujúceho zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Čechynce č. 3/2012 o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov zo dňa 15.12.2011, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 1.1.2012 ako aj zákona č. 443/2010 Z.z o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

II.
Predmet nájmu

Predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy je prenájom bytu.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **dvojizbový byt, číslo 1** nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží, vchod č. 1 v nájomnom bytovom dome súp.č. **422**, orient. číslo **172** na parc.č. 978/53 v kat. území Čechynce vrátane vybavenia bytu, ktoré je presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy a príslušenstvo bytu, ktoré je rovnako presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy; a spoločné priestory a spoločné zariadenia nájomného bytového domu na par. č. 978/53 v kat. území Čechynce.

III.
Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva za odplatu – nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu (byt s príslušenstvom, spoločné priestory a spoločné zariadenia obytného domu) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto nájomnej zmluvy dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

IV.
Doba nájmu

Táto nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú **od 1.8.2018 do 31.1.2019.** Platnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva jej podpisom obomi zmluvnými stranami.

V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

Po skončení doby na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu.

Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ a ním poverené osoby (najmä správca bytového domu) je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly či nájomca predmet nájmu riadne užíva a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť v súlade s § 18 zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu a iné podstatné zmeny v byte, ktorý je predmetom nájmu iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojené s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlhujúcej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do 90-tich kalendárnych dní odo dňa čerpania zábezpeky.

VI.
Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto nájomná zmluva má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy.

O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a tiež plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, ani jeho časť do prenájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy poskytovať prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám do výšky 33,00 €.

Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.

Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Nájomca je povinný uhradiť náklady v plnej výške za závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy spôsobí. Taktiež v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach bytového domu, ktoré spôsobí sám alebo osoby s ním bývajúce. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú v spoločných priestoroch a zariadeniach obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami obytného domu s výnimkou prípadov, kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.

Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v bytovom dome upratovanie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu.

Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k obytnému domu.

VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za bežný kalendárny mesiac do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet obce Čechynce, vedenom v **OTP Banka Slovensko, a. s. Nitra, číslo účtu IBAN: SK84 5200 0000 0000 1072 7326** na základe predloženého zúčtovania. Variabilný symbol je uvedený na mesačnom zúčtovaní nájmu.

Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva raz ročne.

Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku oznámená.

Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 711ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť.

Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

VIII.
Skončenie nájmu

Uplynutie doby.

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.

Dohoda.

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

Výpoveď.

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.

Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. a) až g) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez uvedenia dôvodu.

Spoločné ustanovenie k ukončeniu nájmu.

Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v stave, ktorý zodpovedá riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

IX.
Osobitné ustanovenie

Nájomca zloží finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného do 10 kalendárnych dní od podpísania nájomnej zmluvy.

Prijatá finančná zábezpeka sa použije na splácanie nájomného, úhrady plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške a to do 30 kalendárnych dní od skončenia nájmu. V prípade opätovného uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa čl. VI. tejto nájomnej zmluvy sa zábezpeka nájomcovi nevracia.

V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej o zníženie sumy z finančnej zábezpeky, ktorá bola prenajímateľom použitá na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

X.
Záverečné ustanovenia.

Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, ale platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne právnych predpisov.

Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi na znak súhlasu podpísaná.

Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy udeľuje svoj súhlas v zmysle zákona NR SR č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Nariadenia EP a R (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe obci Čechynce, na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy, po dobu nevyhnutnú k spracovaniu týchto údajov. Obec Čechynce prehlasuje, že osobné údaje použije len k vyššie uvedenému účelu.

V Čechynciach, dňa 25.7.2018

OBEC ČECHYNCE

prenajímateľ

nájomca

EVIDENČNÝ LIST

ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Nájomnej zmluvy č. 342-001/2018-22-1

Prenajímateľ: **Obec Čechynce**	Nájomný bytový dom č. : **422/172**
Nájomca: **Veronika Sigetová, nar.**	Byt číslo: **1**
	Poloha bytu: **1. nadzemné podlažie**

1. Údaje o byte

Plocha bytu bez balkóna	**56,98 m2**
Balkón	
Spolu plocha bytu + balkón	**56,98 m2**

Vybavenie bytu: vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie

Zariadenie bytu:

kuchyňa
- kuchynská linka
- svietidlo nad kuchynskou linkou
- stropné svietidlo
- kombinovaný sporák
- odsávač pár
- kuchynský dres s vodovodnou batériou
- panelový radiátor
- podlaha keramická dlažba
- keramický obklad za kuchynskou linkou

kúpeľňa
- umývadlo s vodovodnou batériou
- plechová vaňa s vodovodnou batériou
- stropné svietidlo
- zariadenie na osadenie automatickej práčky
- podlaha keramická dlažba
- keramický obklad
- elektrický ohrievač

WC
-záchodová misa,
-stropné svietidlo
-podlaha keramická dlažba
-keramický obklad

chodba
-stropné svietidlo,
- domový telefón,
- podlaha keramická dlažba

izby
- panelový radiátor,
- podlaha PVC krytina

Vstupné bytové dvere sú bezpečnostné, s požiarnou odolnosťou minimálne 30 minút.

Technický stav bytu: - primerane opotrebovaný jeho veku

Technický stav zariadenia bytu: - primerane opotrebované jeho veku

2. Údaje o osobách v byte (okrem nájomcu)		
Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Príbuzenský
Andrej Siget	[redacted]	
Ibolya Križan		**a brata**

3. Nájom a preddavky za služby spojené s užívaním bytu	
Nájom (2,40 €/m2)	**136,75 €/mesačne**
Elektrina – spoločné priestory	**podľa zálohových faktúr mesačne**
Plyn - kúrenie	**podľa zálohových faktúr mesačne**
Voda studená	**podľa štvrťročného odpočtu na vodomere, cena je určená dodávateľskou faktúrou dodávateľa vody**
Voda teplá	**podľa štvrťročného odpočtu na vodomere 4,64 €/m3**
Poistné za stavbu	**1,77 €/mesačne**
Zábezpeka	**820,50 € jednorázovo**

V Čechynciach, dňa 25.7.2018

OBEC ČECHYNCE

prenajímateľ

[redacted]

nájomca