

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 42/2022_NB48

uzatvorená v zmysle § 12 a nasl. zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

I.

Zmluvné strany

- 1. Názov:** Obec Lazany
So sídlom: Hlavná 59/56, 972 11 Lazany
IČO: 00318221
DIČ: 2021162704
Obec zastúpená: Ing. Janou Matiaškovou, MBA, starostkou obce

(ďalej ako „prenajímateľ“ alebo „obec“ v príslušnom gramatickom tvare)

- 2. Meno, priezvisko:** Andrea Rybárová, rod. Mihalková
Narodená/ý:
Trvale bytom: Športová 502/36-3
Rod. číslo:
štátne občianstvo: Slovenská republika

- 3. Meno, priezvisko:** Mgr. Miroslav Rybár
Narodená/ý:
Trvale bytom: Športová 502/36-3
Rod. číslo:
štátne občianstvo: Slovenská republika

(ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvárajú nájomnú zmluvu za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt patriaci do jeho výlučného vlastníctva za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Predmetom nájmu je byt, nachádzajúci sa na adrese: Športová ulica 502/36, 972 11 Lazany v bytovom dome so **súpisným číslom 502, orientačné číslo 36** na par. č. 2196/9, k. ú. Lazany, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, Byt č. 3 je na **1. poschodí** s rozlohou **72,67 m²**, je **štandardný 3-izbový**, (ďalej aj „byt“ alebo „nájomný byt“).
3. Podmienky nájmu bytu sú uvedené vo VZN č. 2/2019 o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov (ďalej len „VZN č. 2/2019“) v platnom znení, ktorý mal nájomca k dispozícii k nahliadnutiu pri uzavretí tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti o pridelenie nájomného bytu.

5. Nájomca prehlasuje, že všetky skutočnosti, ktoré uviedol v žiadosti sú pravdivé a prenajímateľovi nezamlčal žiadnu skutočnosť, ktorá by mala vplyv na jeho rozhodnutie uzavrieť túto zmluvu.
6. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nájomný byt výlučne na účely bývania. Spolu s nájomcom budú v tomto nájomnom byte bývať osoby uvedené v Evidenčnom liste, ktorý je prílohou tejto zmluvy. Bývanie ďalších osôb mimo Evidenčného listu je zakázané.
7. Opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu je uvedený v Zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá je prílohou č.1 tejto zmluvy.

III.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Byt uvedený v článku II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu troch rokov, t. j. **od 01.01.2023 do 31.12.2025 s možnosťou opätovného predĺženia nájmu.**
2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.
3. Nájomca je povinný podať písomne žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy. Túto žiadosť schvaľuje starosta obce v zmysle § 5 ods. 3 VZN č. 2/2019.
4. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - b) uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí v lehote podľa § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka,
 - d) písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe, hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na Evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - vykoná bez súhlasu vlastníka vonkajšie alebo vnútorné stavebné úpravy, resp. aj úpravy v spoločných nebytových priestoroch, zmení dispozičné riešenie bytu, alebo zasiahne do rozvodov vody, elektrickej energie a plynu.
5. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
6. Výpovedná lehota je pre prenajímateľa i nájomcu 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
7. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
8. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu alebo výpoveď z nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
9. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v pôvodnom stave, ktorý zodpovedá štandardu vybavenia obecných nájomných bytov podľa Zápisnice o prevzatí bytu.

IV.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy mesačne vo výške **186,00 €** v zmysle VZN č. 2/2019 (Príloha č. 2).
2. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list, ktorý obsahuje výšku nájomného, zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu (čistička odpadových vôd, vodné a stočné, osvetlenie spoločných priestorov, správa domu) a zoznam užívateľov bytu, ktorý vyhotovuje prenajímateľ.
3. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi písomne ohlásiť najneskôr do 15 dní zmenu svojich údajov, údajov osôb s ním žijúcich v byte alebo počtu osôb užívajúcich byt uvedených v Evidenčnom liste.
4. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (kalendárny rok) budú zálohové platby podľa bodu 2. tohto článku zmluvy vyúčtované podľa príslušných platných právnych predpisov a na základe skutočnej spotreby nájomcu.
Nájomca sa zaväzuje bezhotovostne platiť prenajímateľovi nájomné mesačne, vopred vždy do **25. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu nasledujúceho po uzavretí zmluvy** na jeho účet vedený v Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Prievidza, č. ú., podľa príslušného variabilného symbolu, ktorý bude pridelený nájomcovi prenajímateľom.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť správcovi zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu mesačne vždy do **25. dňa mesiaca**, v ktorom bola uzavretá zmluva na účet vedený v Slovenskej sporiteľni, pobočka Prievidza č. ú.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
7. Úhradu za opravy plynových kotlov tvoriacich príslušenstvo bytu do výšky 50 € bude znášať nájomník. Opravy nad uvedenú sumu bude doplácať prenajímateľ, pokiaľ sa nepreukáže zavinenie zo strany nájomcu. V prípade, že sa preukáže zavinenie zo strany nájomcu, bude celú úhradu za opravy znášať nájomca.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v Domovom poriadku, ktorý je súčasťou platného VZN č. 2/2019 ako i samotným VZN č. 2/2019 s tým, že prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú dodržiavať práva a povinnosti uvedené v Domovom poriadku a VZN č. 2/2019.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - a) na základe tejto zmluvy sú nájomník a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti povinné sa **prihlásiť k trvalému pobytu** v nájomnom byte v lehote 10 dní od vzniku nájmu.
 - b) nájomca v lehote 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy zložil finančnú zábezpeku na účet obce Lazany, vedený v Prima banka Slovensko, a. s. Prievidza, č. ú. vo výške 6-násobku mesačného nájomného v zmysle § 6 VZN č. 2/2019, t.j. **1 116,00 €** a túto čiastku sa zaväzuje ponechať v majetkovej dispozícii prenajímateľa, ktorý sa ju zaväzuje viesť na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke,

- c) finančnú zábezpeku je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu nezaplateného nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu uvedeného v záverečnom vyúčtovaní pri skončení nájmu bytu, alebo na kúpu zničeného alebo neodovzdaného zariadenia bytu, za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na opotrebenie a v prípade, že bude existovať prevyšujúca časť fin. zábezpeky bude nájomcovi vyplatená najneskôr do 30 dní od zániku nájmu,
 - d) nájomca bytu môže realizovať výmenu bytu medzi nájomcami len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
 - e) nájomca je povinný do 15 dní písomne prenajímateľovi každú zmenu súvisiacu s nájmom bytu. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa § 8 VZN č. 2/2019,
 - f) nájomca nemá pri ukončení nájmu nárok na pridelenie náhradného bytu, bytovej náhrady, okrem prípadov uvedených v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka, nájomca nemá nárok na úhradu vykonaných úprav, ktoré viedli k zhodnoteniu bytu,
 - g) nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy, umožnia vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolovaných orgánov s cieľom výkony kontroly technického stavu bytu,
 - h) nájomca sa zaväzuje, že prenechaný byt bude v zimnom období riadne vykurovať a aktívne vetrať denne minimálne 2 x 30 minút,
 - i) nájomca musí rešpektovať uloženie vnútorných rozvodov plynu a akokoľvek zasahovať do nich je zakázané.
 - j) Z dôvodu plnenia úverovej zmluvy so Štátnym fondom rozvoja bývania je nájomca povinný a zaväzuje sa predkladať prenajímateľovi každoročne fotokópiu vyúčtovacích faktúr spotreby energií za vyúčtovacie obdobie do 7 pracovných dní od doručenia vyúčtovacej faktúry za spotrebu energií v nájomnom byte.
3. Nájomca je oprávnený v stránkových dňoch na Obecnom úrade Lazany nahliadnuť do VZN č. 2/2019 a berie na vedomie, že toto VZN je zverejnené aj na webovej stránke obce.
 4. Nájomca je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis.
 5. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
 6. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
 7. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
 8. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
 9. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

10. 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 neho náhradu.
11. 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 vynaložených nákladov.
12. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
13. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. 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.
14. Spoločný nájom bytu, spoločný nájom bytu manželmi, prechod nájmu bytu sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
15. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa prenechať do podnájmu byt alebo akéhokoľvek užívania byt tretej osobe.
16. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas podieľať na udržiavaní čistoty a poriadku spoločných častí, priestorov a zariadení bytového domu, v ktorom sa nachádza byt.
17. V prípade, ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť nájomcovi, resp. žiadateľovi o nájom bytu.
18. Nájomca má právo pred uzavretím tejto zmluvy právo na prehliadku nájomného bytu.
19. Prenajímateľ oznamuje nájomcovi, že v prípade, ak nájomca nesplní niektorú z povinností uvedenú v tejto zmluve (najmä neprihlási seba a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt, neužíva byt a spoločné priestory riadne, ruší výkonom svojho nájomného práva iných nájomcov, nedodržiava čistotu a hygienu v byte a spoločných priestoroch, prípadne neplní iné povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy), sú tieto skutočnosti rozhodujúce pre nepredĺženie nájomného vzťahu s nájomcov. Nájomca to berie na vedomie.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Nájomca sa zaväzuje v prípade písomnej výzvy prenajímateľa uzavrieť s ním dodatok k tejto zmluve v lehote 10 dní od jeho požiadania v prípade, že dôjde k takej zmene zákona alebo zákonov, ktorá bude mať za následok, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy bude v rozpore so zákonom.
3. Táto zmluva sa spravuje zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca uzavretím tejto zmluvy dáva jednoznačný, vážny súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľovi v súvislosti s predmetom tejto zmluvy a všetkými súvisiacimi úkonmi. Nájomca vyhlasuje, že súhlas so spracovaním osobných údajov prenajímateľovi udelil slobodne, vážne. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený preukázať oprávneným osobám, že mu udelil súhlas so spracovaním osobných údajov. Nájomca oprávnený kedykoľvek odvolať súhlas so spracovaním osobných údajov. Odvolanie súhlasu nemá vplyv na zákonnosť spracúvania osobných údajov založeného na

súhlase pred jeho odvolaním; pred poskytnutím súhlasu musí byť dotknutá osoba o tejto skutočnosti informovaná. Nájomca môže súhlas odvolať rovnakým spôsobom, akým súhlas udelil. Prenajíateľ a ním poverené osoby sú povinné zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch, ktoré spracúva. Povinnosť mlčanlivosti trvá aj po ukončení spracúvania osobných údajov.

5. Prenajíateľ sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch s tým, že prehlasuje, že osoby, ktoré prídu do styku s osobnými údajmi v jeho priestoroch, sú viazané mlčanlivosťou. Porušením tejto povinnosti nie je poskytnutie osobných údajov v súvislosti s predmetom tejto zmluvy (napr. štátne orgány, orgány verejnej správy, súdy, iné fyzické a právnické osoby oslovené alebo kontaktované s predmetom tejto zmluvy). Prenajíateľ spracováva a ochraňuje, nakladá s osobnými údajmi v súlade so Zákonom č. 18/2018 Z. z. (zákon o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov) a v súlade s Nariadením európskeho parlamentu a rady (EÚ) 2016/679 z 27.4.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracovaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov známa ako GDPR, ktorým sa zrušuje Smernica 95/46/ES (Všeobecné nariadenie o ochrane osobných údajov).
6. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 originálnych vyhotoveniach, pričom jeden rovnopis obdrží prenajíateľ a jeden rovnopis nájomca. Zmluva bola oboma zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Lazany.

V Lazanoch, dňa 1.12.2022

V Lazanoch, dňa 14.12.2022

.....
Ing. Jana Matiašková, MBA
starostka obce LAZANY
prenajíateľ

.....
Andrea Rybárová
Mgr. Miroslav Rybár
nájomca