

Nájomná zmluva

uzatvorená
z jednej strany medzi

Obcou Nová Ves nad Žitavou

Nová Ves nad Žitavou 76, PSČ 951 51

IČO 00 308 331

**Zastúpenie: Mgr. Mária Korčoková
starostka obce**

dďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare

a z druhej strany medzi

meno a priezvisko: Jozef Baláž

rodné číslo :

bydlisko: Nová Ves nad Žitavou 73

dďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare

a to za dďalej uvedených podmienok.

I.

Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje nájom nehnuteľnosti – **rodinného domu**, súpisné číslo 57.

II.

Predmet nájmu.

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

rodinného domu, vedenom na mene prenájomateľa v celosti a nachádzajúcom sa v na parc. č. 180/2 a 180/3 v Novej Vsi nad Žitavou, súpisné číslo 57

(2) Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je:

- **rodinný dom** vedený na mene prenájomateľa v celosti a nachádzajúci sa na parc. č. 180/2 180/3 v Novej Vsi nad Žitavou, súpisné číslo 57.

III.

Predmet zmluvy.

(1) Prenajímateľ prenecháva za odplatu - nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

(2) Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

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

(4) Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomca preberá sú bližšie špecifikované v Zápisnici o prevzatí rodinného domu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

IV. Doba nájmu.

- (1) Táto nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú – 1 rok, podľa čl.7. Platnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva jej podpisom oboma zmluvnými stranami a končí po 1 roku od uvedeného dátumu.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa.

- (1) Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, môže prenajímateľ opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu.
- (2) Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.
- (3) Prenajímateľ a ním poverené osoby je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva riadne 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.
- (4) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave s ktorým je nájomca oboznámený.
- (5) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.
- (6) Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.
- (7) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy domu, ktorý je predmetom nájmu, a iné podstatné zmeny v dome, 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.
- (8) Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka. Vyúčtovanie spotreby vody sa bude robiť ročne, vždy po vyúčtovaní spotreby vodárňami, na základe odpočtu vodomera v dome – nájomník nahlási stav vodomera na požiadanie v kancelárii OcÚ. Prenajímateľ si vyhradzuje právo urobiť kontrolu stavu vodomera v dome nájomcu najmenej raz za rok. Vyúčtovanie prípadných ostatných zálohových platieb sa dohodne dodatočne v dodatku k nájomnej zmluve.

VI. Práva a povinnosti nájomcu.

- (1) Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy, majú právo užívať predmet nájmu.
- (2) Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, má nájomca právo požiadať o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy.
- (3) O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca povinný prenajímateľa písomne požiadať najneskôr dva mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.
- (4) Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.
- (5) Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- (6) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu.
- (7) Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s rodinným domom (prijatie ďalších osôb do domu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

(8) 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.

(9) Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v dome súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou domu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám. 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 domu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.

(10) Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré vzniknú v rodinnom dome, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

(11) Nájomca je oprávnený vykonávať v dome stavebné úpravy po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, a to na svoje vydokladované náklady, ktoré mu budú odpočítané z mesačného nájmu, najviac však po dobu 5 mesiacov. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.

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

(13) Nájomca je povinný zachovávať v okolí rodinného domu čistotu a všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemok priľahlý k rodinnému domu.

VII.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu.

(1) Nájomné za užívanie predmetu nájmu je 300,00€ mesačne, výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

(2) Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu môžu byť nájomcom uhrádzané :

- bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a.s. pobočka Vrábľa, č. účtu: SK 80 5600 0000 0022 0731 6001.
- v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Novej Vsi nad Žitavou

(3) Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať 1 mesiac vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet správcu obce Nová Ves nad Žitavou.

(4) Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva jedenkrát ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku prenajímateľom oznámená.

(5) 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 § 711 ods. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

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

(7) 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 za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

(8) 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.

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

VIII.

Skončenie nájmu.

Uplynutie doby.

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

Dohoda.

(1) 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.

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

(2) Výpoveď musí mať písomnú formu, inak je výpoveď neplatná.

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

(4) Prenajímateľ alebo Nájomca môžu nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu.

Spoločné ustanovenie k skončeniu nájmu.

(1) Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratý, v riadnom stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

(2) Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné 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.

Záverečné ustanovenia.

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

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

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

(4) Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorého každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

(5) Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe ustanovenia § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa

nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

V Novej Vsi nad Žitavou, dňa 22.12.2023

Podpis prenajímateľa:

.....
Mgr. Mária Korčoková
starostka obce

Podpis nájomcu:

.....