

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a násl. zákona č. 40/4964 Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov ako aj § 12, odst.4. zák. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a podľa VZN č.2/2013

Prenajímateľ: **Obec Skýcov, Školská 294/2, 951 85 Skýcov, IČO: 00308421**

V zastúpení: Mgr. Tomáš Kolembus, starosta obce

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 0819352020/5600

IBAN: SK37 5600 0000 0008 1935 2020

/ďalej len „Prenajímateľ“/

Nájomca: meno, priezvisko, rodné priezvisko: **Dárius Kocian**

dátum narodenia: [REDACTED]

trvalé bydlisko: 1. mája 70, 953 01 Zlaté Moravce, štátne občianstvo: SR

/ďalej len „Nájomca“/

Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje Nájom bytu vo vlastníctve obce Skýcov, postaveného s podporou štátu prostredníctvom dotácie Ministerstva dopravy Slovenskej republiky a z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1.1 Prenajímateľ je v 1/1 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. území Skýcov, obec Skýcov, okres Zlaté Moravce, zapísanej na LV č. 2057 ako stavba – Bytový dom so súpis. č. 531, postavenom na parc.č. 231/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 175 m², ktorom bytovom dome sa nachádza spolu **7 bytov**.

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 2.2. tejto zmluvy do užívania a nájomca sa za to zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné podľa čl. V. tejto zmluvy..

2.2 Predmetom nájmu tejto zmluvy je:

- **byt č.2** na 1. nadzemnom podlaží nachádzajúci sa na adrese Školská 531/4A, 951 85 Skýcov, v bytovom dome – 7 b.j. so súp. č. 531 postavenom na pozemku 231/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 175 m²(ďalej len „byt“)

Článok III.

Spoločné zariadenia a spoločné časti bytového domu a služby spojené s užívaním bytu

3.1 Byt pozostáva z obývacej izby s kuchyňou o výmere 22,51 m², obytná izba o výmere 10,91m² a z príslušenstva, ktorým je chodba o výmere 1,78 m², kúpeľňa s WC o výmere 5,97 m².

3.2 Podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je **41,17 m²**.

- 3.3 Byt má štandardné vnútorné vybavenie, ktoré tvorí kuchynská linka s dresom, elektrickým sporákom, plynovým kondenzačným kotlom s ohrevom TUV, radiátormi UK s termohlavnicou, WC misou, umývadlom, vaňou a vodovodnými batériami.

Článok IV.

Spoločné zariadenia a spoločné časti bytového domu a služby spojené s užívaním bytu

- 4.1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia domu.
- 4.2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, schodiskový priestor, chodba, obvodové múry, zvislé a vnútorné konštrukcie domu, sedlová strecha vrátane vetracích šachiet a komínov.
- 4.3. Spoločné zariadenia domu sú: rozvodné potrubie studenej vody, plynu od prípojky do bytu, zvislé a ležaté kanalizačné potrubie až po prvú revíziu šachty, kanalizačná prípojka od revíznej šachty po betónovú žmpu, vodovodná prípojka od vodného zdroja, rozvody elektroinštalácie v schodišti, bleskozvod.
- 4.4. S užívaním bytu je spojené poskytovanie tejto služby prenajímateľom: osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Článok V.

Nájomné a cena za služby spojené s užívaním bytu, zábezpeka za užívanie bytu

- 5.1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie bytu nájomné vo výške **136,00 EUR** (slovom stotridsaťšesť eur) mesačne.
- 5.2. V nájomnom podľa bodu 5.1. tejto zmluvy nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním bytu. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
- 5.3. Za služby spojené s užívaním bytu podľa bodu 4.4. tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi cenu uvedenú vo výpočte v evidenčnom liste – **11,00 EUR**
- 5.4. Nájomné a cena za služby spojené s užívaním bytu sú splatné vždy do 15. dňa bežného kalendárneho mesiaca.
- Nájomca uhradza nájomné a cenu za služby spojené s užívaním bytu prevodom na bankový účet prenajímateľa, vedený v Prima banke a.s., č. účtu: č. ú. **0819352020/5600**,
IBAN: SK37 5600 0000 0008 1935 2020 variabilný symbol: 5312, konštantný symbol:0308 t.j. spolu nájomné a služby **147,00 Eur** (slovom stoštyridsaťsedem eur) mesačne.
- 5.5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa tejto zmluvy do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. 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 .
- 5.6. Ak dôjde počas trvania tejto zmluvy k zmene skutočností rozhodných pre určenie výšky nájomného a ceny za služby spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájomného a ceny za služby spojené s užívaním bytu osobitným predpisom tak, ako to umožňuje ustanovenie § 696 ods. 1 Obč. zákonníka. Na zmenu výšky nájomného a ceny za služby spojené s užívaním bytu je prenajímateľ povinný nájomcu písomne upozorniť najmenej 60 dní vopred.
- 5.7. Nájomca zloží do 30 dní po podpísaní tejto zmluvy prenajímateľovi finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 6 mesačného nájomného t.j. **816 €** (slovom osemstošestnásť eur).

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 6.2. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv, najmä nesmie narúšať pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozovať bezpečnosť v dome a porušovať dobré mravy v dome.
- 6.3. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa meniť inventár a zariadenie v byte, ktoré sú majetkom prenajímateľa.
- 6.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

- 6.5. 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.
- 6.6. Bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady, nesmie nájomca vykonať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte, ktorá podlieha rozhodovaniu podľa zákona o stavebnom konaní.
- 6.7. Nájomca je povinný po dobu trvania nájmu bytu podľa tejto zmluvy umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- 6.8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
- 6.9. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky ceny za služby poskytované s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb žijúcich s nájomcom v byte, a to najneskôr do 30 dní od vzniku týchto skutočností.
- 6.10. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov **upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu, práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k obytnému domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.**
- 6.11. Nájomca je povinný uhrádzať vodné a stočné podľa nameranej spotreby vodomermom, ktorý je umiestnený v byte. Rozúčtovanie bude realizovať prenajímateľ podľa vodomeroz. Mesačné zálohy sú započítané do výšky nájomného a zúčtovanie podľa skutočne nameranej spotreby bude vykonané raz ročne.
- 6.12. Spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch bude rozúčtovaná rovnomerne. Mesačné zálohy sú započítané do výšky nájomného a zúčtovanie podľa skutočne nameranej spotreby bude raz ročne.

Článok VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 7.1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 7.2. Prenajímateľ je povinný oznamovať nájomcovi všetky skutočnosti týkajúce sa prenajatého bytu pokiaľ majú vplyv na užívanie bytu.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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.

Článok VIII.

Doba trvania nájmu

- 8.1. Táto zmluva o nájme je uzatvorená na dobu určitú, odo dňa podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami od **01.05.2024 do 30.09.2025**.
- 8.2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu, v ustanoveniach Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a vo Všeobecne záväznom nariadení Obce Skýcov (ďalej len „VZN“) č. 2/2013. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu bytu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.

Článok IX.

Zánik nájmu bytu

- 9.1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby uvedenej v bode 8.1. tejto zmluvy, na ktorú bol nájom bytu dohodnutý.
- 9.2. Nájom bytu môže pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu podľa bodu 8.1. tejto zmluvy zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
- 9.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže písomne vypovedať nájom bytu iba z dôvodov taxatívne vymedzených v ustan. §-u 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a vo VZN č. 2/2013 a jeho dodatkoch o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov.
- 9.4. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať nájom bytu kedykoľvek, aj bez udania dôvodu.

- 9.5. Ak bola daná písomná výpoveď, nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcovi, prípadne prenajímateľovi doručená.
- 9.6. Nájomca nemá pri zániku nájmu bytu podľa tejto zmluvy právo na bytovú náhradu.
- 9.7. V prípade zániku nájmu bytu je nájomca povinný vystáňovať sa z bytu a byt vypratať, a to najneskôr do 14 dní od zániku nájmu a odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

Článok X.

Podnájom bytu (časti bytu)

- 10.1. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

Článok XI.

Ochrana osobných údajov

- 11.1. Práva a povinnosti účastníkov tejto zmluvy sa pre účely ochrany osobných údajov riadia ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení a súvisiacimi právnymi predpismi (ďalej len „zákon“). V zmysle zákona sa nájomca označuje ako dotknutá osoba (ďalej len „dotknutá osoba“) a prenajímateľ ako prevádzkovateľ (ďalej len „prevádzkovateľ“).
- 11.2. Prevádzkovateľ zabezpečí spracovanie osobných údajov dotknutej osoby pre ním nižšie uvedený účel a prostredníctvom ním, pre tento účel oprávnených osôb.
- 11.3. Pre účely zabezpečenia všetkých aktivít v rámci nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, najmä pre účely vedenia evidencie o nájomcoch (ďalej len „účel spracovania“) bude prevádzkovateľ spracovávať najmä nasledovné osobné údaje dotknutej osoby: meno a priezvisko, dátum a miesto narodenia, rodné číslo, pohlavie, číslo identifikačného preukazu, adresu trvalého a prechodného bydliska, titul, kontaktné údaje ako sú číslo telefónu, príp. faxu, mailovú adresu (ďalej len „osobné údaje“).
- 11.4. Dotknutá osoba v súlade s obsahom tohto zmluvného ustanovenia podpisom na tejto zmluve slobodne, výslovne a zrozumiteľne vyjadruje a dáva svoj písomný súhlas prenajímateľovi na spracovanie svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z., a tým aj na získavanie osobných údajov nevyhnutných na dosiahnutie účelu spracúvania ich kopírovaním, skenovaním alebo iným zaznamenávaním úradných dokladov na nosič informácií a na poskytnutie osobných údajov z informačného systému inej právnickej osobe, fyzickej osobe, prípadne subjektu v cudzine, ak zákon takýto súhlas vyžaduje (ďalej len „súhlas dotknutej osoby“). Súhlas dotknutej osoby je na dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie, príp. do písomného odvolania súhlasu spracovania osobných údajov dotknutou osobou, pokiaľ takéto odvolanie nie je v rozpore so zákonom a ďalšími súvisiacimi predpismi.

Článok XII.

Osobitné ustanovenia

- 12.1. Finančná zábezpeka prijatá v súlade s § 5 ods. 1 písm. e) Výnosu MV a RR zo dňa 7.12.2006 č. V-2006 bude slúžiť na zabezpečenie prípadných úhrad podľa § 12 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z. z. (Výnos č. V-2006 zo dňa 4.12.2006 bol zákonom č. 443/2010 Z. z. zrušený). V prípade novo uzatvorených nájomných zmlúv finančná zábezpeka bude inkasovaná v súlade s § 12 ods. 7 zákona 443/2010 Z. z.
- 12.2. V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej 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.
- 12.3. 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.

Článok XIII.

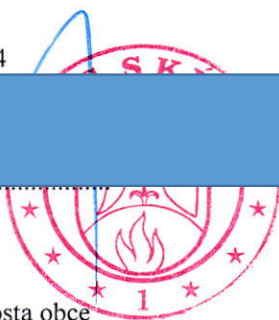
Záverečné ustanovenia

- 13.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v zmysle ustanovenia § 5a a ods. 1 Zákona č. 211/2010 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, v znení neskorších predpisov.
- 13.2. Práva a povinnosti zmluvných strán bližšie nevymedzené touto zmluvou sa primerane spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a inými príslušnými právnymi predpismi.
- 13.3. Nájomca svojím podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol pred podpisom tejto zmluvy s ustanoveniami VZN a s jeho dodatkami riadne oboznámený.
- 13.4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch majúcih povahu originálu, z ktorých každý účastník zmluvy dostane 1 rovnopis zmluvy.
- 13.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prejavy ich vôle sú zrozumiteľné a určité, a sú plne spôsobilí na právne úkony. Ďalej vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom podpísali.

V Skýcove, dňa: 30.04.2024

[Redacted signature area]

Prenajímateľ
Obec Skýcov
Mgr. Tomáš Kolembus, starosta obce



[Redacted signature area]

Nájomca
Dárius Kocian

Prílohy:

1. Evidenčný list
2. Výpočet platieb nájomného a služieb