

N á j o m n á z m l u v a č. 2/2024 ,

ktorú v zmysle § 43 a nasl. a § 663 a nasl. a § 685 až § 716 Občianskeho zákonníka uzavreli medzi sebou z jednej strany

1. Obec Polomka

zastúpená : PhDr. Magdalénou Melagovou – starostka obce

sídlo: Osloboditeľov 288/12, 976 66 Polomka

IČO: 00 313 726

Bankové spojenie:

d'alej len **p r e n a j í m a t e ľ**,

a z druhej strany

2. Meno a priezvisko: Mgr. Monika Veljačiková

narodená:

rodinný stav: vydatá

trvalý pobyt: Záhradná 756/28, 97667 Závadka nad Hronom

číslo preukazu totožnosti:

Bankové spojenie:

d'alej len **n á j o m c a**,

doleuvedeného dňa za nasledovných podmienok :

I. Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – bytu č. 3 nachádzajúcom sa na 1. poschodí obytného domu č. 385/4 na ul. Osloboditeľov, situovaného na parc. registra „C“ č. 828/2 kat. územia Polomka v obci Polomka, vedený v katastri nehnuteľností Okresného úradu Brezno na liste vlastníctva č. 1640.
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt podľa bodu 1.1. tohto článku zmluvy, pričom ide o dvojizbový byt v Polomke na ulici Osloboditeľov č. 385/4, č. bytu 3 na prvom poschodí, pozostávajúci z kuchyne, dvoch izieb a príslušenstva, všetko o rozlohe 55 m².
- 1.3. Predmetný byt je vo veľmi dobrom , užívania schopnom stave. Nájomcovia sa so stavom bytu oboznámili osobne dňa 14.11.2024 a v tomto stave bez závad ho preberajú.
- 1.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v deň vzniku nájmu spíšu zmluvné strany **protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu** nájmu s opisom stavu predmetu nájmu – bytu a jeho príslušenstva, zariadenia a vybavenia tiež s opisom stavu na meračoch dodávaných služieb (t.j. pitnej vody a elektriny) a s uvedením počtov odovzdaných kľúčov od predmetu nájmu a od spoločných priestorov. Opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

II. Doba nájmu

- 2.1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 15.11.2024 do 15.11.2025

- 2.2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy končí:
- **uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,**
 - písomnou dohodou zmluvných strán alebo
 - písomnou výpoveďou podľa úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku.
- 2.3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany protokol. V protokole sa uvedie stav bytu a jeho príslušenstva, stav vybavenia a zariadenia bytu, ako i stav na meračoch dodávaných služieb (*t.j. pitnej vody a elektriny*). Nájomca je ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi tiež všetky kľúče od predmetu nájmu a spoločných priestorov.

III. Výška a splatnosť nájomného

- 3.1. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov.
- 3.2. Mesačná úhrada nájomného za byt činí **140,- EUR**.
- 3.3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať, okrem nájomného aj preddavky na úhradu za služby poskytované spolu s nájmom bytu počnúc podpisom tejto zmluvy v lehotách určených pre splatnosť nájomného, spolu s týmto nájomným.
Preddavky na úhradu za služby spojené s nájmom bytu činia mesačne :
za odber elektriny: 50 €
poplatok podľa predpisu preddavkov vlastníkov bytov: 55,25 €
Stočné bude uhrádzané 2 x do roka podľa množstva spotrebovanej vody
- 3.4. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ich **zaplatiť najneskôr do 5. dňa mesiaca** na bežný mesiac **prevodom** na bankový účet prenajímateľa vedený v : Prima banka **číslo účtu: IBAN SK87 5600 0000 0020 0105 1001, variabilný symbol: 22024** prípadne v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
- 3.5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za služby poskytované spolu s nájmom do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výšku poplatku z omeškania určuje § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, tak, že poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
- 3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranným písomným oznámením zvýšiť preddavky na úhradu za služby spojené s nájmom bytu ak dôjde k zvýšeniu ceny služby, odo dňa účinnosti zmeny ceny.
- 3.7. Prenajímateľ vykoná zúčtovanie úhrad za poskytované služby každoročne vždy do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb. Prenajímateľ vykoná zúčtovanie úhrad za poskytované služby tiež do 30 dní od doručenia vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb v prípade ukončenia nájmu v priebehu roka.
- 3.8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranným písomným oznámením zvýšiť výšku nájomného v prípade, že v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie. Prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to od

začiatku kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené.

- 3.9.** Jednostranné oznámenie o zvýšení cien nájmu a jednostranné oznámenie o zvýšení preddavku na úhradu za služby spojené s nájmom bytu je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi do vlastných rúk najneskôr do splatnosti týchto úhrad.

IV. Práva a povinnosti z nájmu bytu

4.1 Nájomca:

- a) sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady,
- b) a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia,
- c) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- d) sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni sám alebo zabezpečí ich odstránenie sám na vlastné náklady; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- e) sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
- f) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, ak prenajímateľ neodstráni tieto závady má nájomca právo uvedené závady po predchádzajúcom písomnom oznámení v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov.
- g) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu,) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- h) je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi; výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene,
- i) je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- j) je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratany a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu,
- k) sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok bytového domu

4.2. Prenajímateľ

- a) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu,

- b) sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov; ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní,
- c) uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

V. Záverečné ustanovenia

- 5.1.** Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
- 5.2.** Osobné údaje, ktoré obsahuje táto zmluva sú získané priamo od nájomcu ako dotknutej osoby a to na základe § 13 ods.1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, t. j. z dôvodu, že spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy. Prenajímateľ ako prevádzkovateľ plní svoje informačné povinnosti podľa § 19 ods.1a 2 zákona č. 18/2018 Z. z..
- 5.3.** V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 5.4.** Účastníci prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísom prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne v 2 vyhotoveniach podpísali, pričom každá zmluvná strana obdržala po jednom vyhotovení.
- 5.5.** Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky.
- 5.6.** Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu do 15 dní od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu.
- 5.7.** V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
- 5.7.** V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
- 5.8.** Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Polomke, dňa 14.11.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

PhDr. Magdaléna Melagová

Mgr. Monika Veljačiková