

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **Obec Nemčiňany**
Nemčiňany č. 128, 951 81
IČO: 00308277
V zastúpení: Jozef Keseg

/ďalej len „Prenajímateľ“/

Nájomca: **Marcel TÓTH**
trvalé bydlisko:

/ďalej len „Nájomca“/

I. Úvodné ustanovenie

Táto nájomná zmluva upravuje Nájom bytu vo vlastníctve Obce Nemčiňany.

II. Predmet nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:
 - byt: **2** na prízemí obytného domu Nájomný bytový dom 7 BJ, súp.č. 313. v obci Nemčiňany, katastrálne územie Nemčiňany,
 - spoločných zariadení spoločných častí obytného domu.
- Celková výmera plochy bytu je **41,17 m²**.
- Prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vyššie uvedený byt a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu do užívania a odovzdáva mu ho v stave spôsobilom na riadne užívanie.

III. Doba nájmu

- Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 01.10.2022 do 30.09.2025** v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce o podmienkach pridelovania bytov.
- Platnosť tejto Nájomnej zmluvy nastáva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

IV. Nájomné

- Nájomca je povinný platiť nájomné za užívanie bytu a spoločných častí a spoločných zariadení domu a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu spolu vo výške: **108,30,- Eur** / slovom: Stoosem eur a 30 centov/ mesačne - rozpis uvedený v Evidenčnom liste.
- Nájomné za užívanie bytu bude nájomcom uhrádzané:
- bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa - č. ú. **SK84 5600 0000 0023 5549 4002**.
- Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať **mesačne vopred do 25. dňa bežného mesiaca**.
- Nájomca je povinný po vyúčtovaní plnenia spojeného s užívaním predmetu nájmu uhradiť prípadný nedoplatok do 14 dní od dňa oznámenia výšky nedoplatku.
- Prenajímateľ má právo v prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného zmeniť jeho výšku a v prípade vyskytnutia sa dôvodu, vyplývajúceho zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zmeniť výšku úhrad. Tieto zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb budú prenajímateľom zachytené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb a budú realizované od 1. dňa mesiaca, nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa

- Prenajímateľ a ním poverené osoby majú právo vykonávať kontrolu, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ.
- Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.
- Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, zaraďovať byt do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby.
- Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca a osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti sú povinní prihlásiť sa v mieste bydliska k trvalému pobytu do 30 dní po uzatvorení Nájomnej zmluvy. Ak sa nájomca neprihlási k trvalému pobytu v mieste bydliska, má prenajímateľ právo odstúpiť od uzavretej Nájomnej zmluvy.
2. Nájomca a osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať predmet nájmu, ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu, ani uskutočniť akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) **bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.**
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný nahlásiť prenajímateľovi a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závädy a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu, alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu spôsobí sám alebo osoby s ním bývajúc.
6. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov **upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu, práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky prilahlé k obytnému domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.**

VII. Skončenie nájmu

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí:
 - písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - uplynutím dohodnutej doby,
 - písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán.
2. Výpovedná lehota pri výpovedi zo strany prenajímateľa je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
3. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711, ods. 1 písm. a/ až písmena g/ Občianskeho zákonníka.
4. Ak bol nájom skončení výpoveďou **podľa § 711 ods. 1. písmena:**
 - c) **nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomníkov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,**
 - d) **nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,**
5. Nájomca nemá nárok na bytovú náhradu.
6. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratáný v riadnom stave, zodpovedajúcom 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.

VIII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný v deň podpisu tejto nájomnej zmluvy uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu **vo výške štyroch mesačných nájmov, t. j. 322,00 Eur € (slovom Tristodvadsaťdva eur)**, ktorá bude slúžiť na úhradu dlžného nájomného, úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nákladov, za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti až do úplného vyčerpania. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky, a to najneskôr do 30 dní odo dňa vyčerpania.
2. V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, prenajímateľ vráti finančnú zábezpeku nájomcovi v plnej výške najneskôr do 30 dní od skončenia nájmu. Pri použití finančnej zábezpeky na dlžné úhrady vráti nájomcovi finančnú zábezpeku zníženú o použitú sumu.

IX. Informácie o spracovávaní osobných údajov

1. Nájomca týmto poskytuje podnájomcovi informácie o spracovávaní jeho osobných údajov nájomcom podľa článku 13 GDPR resp. §19 zákona č. 18/2018 Z. z. nasledovne:
 - a) Údaje o prevádzkovateľovi: Obec Nemčianany, IČO: 00 308 277, so sídlom Nemčianany 128, 951 81 Nemčianany, kontakt starosta@nemcinany.eu.
 - b) Účel a právny základ spracúvania osobných údajov: účelom spracúvania je výkon práv a plnenie povinností z tejto zmluvy. Právnym základom spracúvania osobných údajov je táto zmluva. Poskytnutie osobných údajov je nevyhnutné na uzatvorenie tejto zmluvy a v prípade, ak by neboli poskytnuté ju nemožno uzatvoriť a nemožno medzi zmluvnými stranami založiť nájomný vzťah.

- c) Prijemcami osobných údajov sú len zamestnanci prevádzkovateľa, ktorý spracovávajú účtovníctvo spoločnosti a v prípade potreby vymáhania pohľadávok môžu byť prijemcami advokáti.
- d) Doba uchovávaní osobných údajov: minimálne po dobu trvania tejto zmluvy. V prípade nezaplatenia pohľadávok až do uplynutia premlčacej doby alebo v prípade ich vymáhania po dobu, po ktorú bude nájomca pohľadávky vymáhať. V prípade ak je táto zmluva účtovným dokladom minimálne po dobu 10 rokov nasledujúcich po roku, ktorého sa týkajú resp. ak právne predpisy na úseku účtovníctva nebudú neskôr ustanovovať inak.
- e) Práva dotknutých osôb: Ako osoba, ktorej osobné údaje sa spracovávajú ("dotknutá osoba") máte právo kedykoľvek požadovať prístup k Vaším osobným údajom, právo žiadať ich opravu (ak sú nesprávne, alebo sa zmenili), máte právo požiadať o vymazanie Vašich osobných údajov, ak už neexistuje dôvod pre ktorý by sme ich mali spracovávať, právo požadovať obmedzenie ich spracovávania, právo namietať proti ich spracovávaniu a za určitých okolností žiadať prenos týchto údajov. V prípade, ak sa domnievate že spracovávaním Vašich údajov bol porušený zákon o ochrane osobných údajov alebo nariadenie GDPR, máte právo podať sťažnosť dozornému orgánu ktorým je Úrad na ochranu osobných údajov SR, Hraničná 12, Bratislava, a tým iniciovať začatie konania podľa ust. § 100 zákona č. 18/2018 Z. z.. Vaše práva môžete uplatniť písomne sa adresou nájomcu alebo emailom na starosta@nemcinany.eu.

X. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy musia byť vypracované v písomnej forme, ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluvné strany svojím podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, že prejav ich vôle je slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný, a že sú na právne úkony plne spôsobilí, a keďže znenie tejto zmluvy je v plnom súlade s ich prejavenu vôľou, túto na znak súhlasu dnešného dňa po jej prečítaní vlastnoručne podpisujú.
3. Nájomca dáva týmto prenajímateľovi súhlas so získaním a spracovaním svojich osobných údajov v informačných systémoch prenajímateľa v rozsahu uvedenom v tejto zmluve a to pre účely vykonávania zmluvy vrátane jej zmien a ukončenia a to na dobu neurčitú. Nájomca berie na vedomie, že na plnenie zmluvy je potrebné, aby prenajímateľ spracúval údaje nájomcu v rozsahu meno a priezvisko, adresa trvalého bydliska, dátum narodenia, rodné číslo, telefónne číslo, emailová adresa.

V Nemčiňanoch, dňa:.....

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

Evidenčný list

pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Meno užívateľa bytu:	Marcel TÓTH	byt:	2
Dátum narodenia:		Kategória:	2-izbový
Adresa trvalého pobytu:		Poschodie:	prízemie

Popis bytu

Miestnosť	Podlahová plocha v m2	Podlahová plocha spolu v m2
Predsieň	1,78	
Kuchyňa	7,91	
Obývacia izba	14,60	
Izba	10,91	
Kúpeľňa	5,97	
Spolu výmera bytu v m2		41,17

Nájom bytu za mesiac

	Suma v EUR
Nájomné za byt	80,50
Fond opráv a údržby	16,10
Poplatok za správu bytov	4,80
Poistenie budovy	1,90
Vodné a stočné 3,- €/osoba/mesiac : počet osôb: 1	3,00
Elektrická energia spoločných priestorov – záloha (schodište)	2,00
Mesačné nájomné spolu	108,30

V Nemčiňanoch, dňa:

Prenajímateľ.....

Nájomca.....

Výpočet platieb nájomného a služieb

Platobný predpis – daňový doklad

Prenajímateľ: Obec Nemčiňany IČO: 00308277 Číslo účtu: SK84 5600 0000 0023 5549 4002	Kategória bytu: 2-izbový
	Nájomca: Marcel TÓTH

Splátkový kalendár platí od:	Forma úhrady: na účet
Deň splatnosti:	do 25. dňa príslušného mesiaca
Dátum daňovej povinnosti:	je posledný deň príslušného mesiaca
Variabilný symbol:	2313

Označenie dodávky	V EUR	Zmeny odo dňa			
Nájomné za užívanie bytu	80,50				
Fond opráv a údržby	16,10				
Poplatok za správu bytov	4,80				
Poistenie budovy	1,90				
Vodné a stočné: 3,- €/osoba/mesiac	3,00				
Elektrická energia spoločných priestorov	2,00				
Celková mesačná úhrada nájomného a služieb	108,30				

V Nemčiňanoch , dňa: