ZMLUVA O NÁJME BYTU - opakovaná

uzavretá v zmysle ustan. §-u 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa VZN č. 8/2011 Obce Veľké Zálužie

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obec Veľké Zálužie
Sídlo: Obecná 955, 951 35 Veľké Zálužie
IČO: 00 308 595
Za: Karol Bútora, starosta

(ďalej len „prenajímateľ")

Nájomca:

Emília Zabáková
nar.: *ochrana osobných údajov*
bytom: Podvinohrady 1344, Veľké Zálužie

(ďalej len „nájomca")

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je v 1/1 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Veľké Zálužie, obec Veľké Zálužie, okres Nitra, zapísanej na LV č. 5068 ako stavba - bytový dom – 24.b.j.,súpis. č. 1344, orientačné čísla 1, 2, 3, postavenom na parc. č. 598/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 823 m^2, v ktorom bytovom dome sa nachádza spolu 35 bytov.

Článok II.
Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva 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 podľa tejto zmluvy je:

- **byt č. 19** na 1. nadzemnom podlaží vo vchode orientačné číslo 3 nachádzajúci sa na adrese Podvinohrady 1344/3, 951 35 Veľké Zálužie, v bytovom dome – 24.b.j., súp. č. 1344 postavenom na pozemku parc. č. 598/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 823 m^2 (ďalej len „byt").

Článok III.
Popis, podlahová plocha a vnútorné vybavenie bytu

3.1. Byt pozostáva z 3 obytných miestností: 1 - izba o výmere 28,94 m^2, 2 - izba o výmere 13,13 m^2, 3 - izba o výmere 17,38 m^2 a z príslušenstva, ktorým je: kuchyňa o výmere 9,30 m^2 chodba o výmere 4,23 m^2, kúpeľňa o výmere 3,27 m^2,WC o výmere 0,87 m^2.

3.2. Podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je 77,12 m^2.

3.3. Byt má štandardné vnútorné vybavenie, ktoré tvorí plynový sporák, plynová rúra, kuchynská linka, nerezový dres s výtokom studenej vody a TÚV, digestor, smaltovaná vaňa, umývadlo, plynový kotol Viessmann VITOPEND s ohrevom TÚV, ústredno-panelové radiátory, elektrická inštalácia svetelná/poistky.

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 revíznu šachtu, kanalizačná prípojka od revíznej šachty po betónovú žumpu, 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 **150,60 EUR** (slovom jednostopäťdesiat eur šesťdesiat euro centov), t.j. 4.537,- Sk (slovom štyritisíc päťstotridsaťsedem slovenských korún) mesačne.
5.2. V nájomnom podľa bodu 5.1. tejto zmluvy nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním bytu.
5.3. Za služby spojené s užívaním bytu podľa bodu 4.4. tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi cenu vo výške 1 EUR (slovom jedno euro), t.j. 30,- Sk (slovom tridsať slovenských korún), mesačne za každú 1 osobu žijúcu v byte – 5 osôb, t.j. **5 EUR**.
5.4. Nájomné a cena za služby spojené s užívaním bytu sú splatné vždy mesačne vopred, a to k 25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
5.5. Nájomca uhrádza nájomné a cenu za služby spojené s užívaním bytu prevodom na bankový účet prenajímateľa, vedený v Prima banke a.s., č. účtu: **0801689012/5600**, variabilný symbol: **19**, konštantný symbol: **0308**.
5.6. 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 vo výške 1,0 % dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5.7. 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. Na zmenu výšky nájomného a ceny za služby spojené s užívaním bytu je prenajímateľ povinný nájomcu písomne upozorniť najmenej 60 dní vopred.
5.8. Nájomca zložil pred podpísaním tejto zmluvy prenajímateľovi finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške **1.776,54 €** (slovom jedentisíc sedemstosedemdesiatšesť eur päťdesiatštyri euro centov), t.j. 53.520,- Sk (slovom päťdesiattritisíc päťstodvadsať slovenských korún)), t.j. pred uzatvorením opakovaného nájmu v zmysle dovtedy platného Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2008 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.
5.9. Na prepočet nájomného, ceny za služby spojené s užívaním bytu a preddavku zo slovenských korún na eurá bol použitý konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 Sk.

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 regionálneho rozvoja a bývania 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.

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.
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, a to na 3 roky odo dňa podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
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 Veľké Zálužie (ďalej len „VZN“) č. 08/2011. 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 ustanovení § 711 ods. 1 Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a vo VZN č. 08/2011 o podmienkach a kritériách prideľovania, užívania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania..
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 vysťahovať 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. 428/2002 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. 428/2002 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 neurčitú, 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. Finančné 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.

Záverečné ustanovenia.

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.

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.

Nájomca svojim podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol pred podpisom tejto zmluvy s ustanoveniami VZN riadne oboznámený.

Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch majúcich povahu originálu, z ktorých každý účastník zmluvy dostane 1 rovnopis zmluvy.

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.

Vo Veľkom Záluží dňa 20.10.2014

Prenajímateľ: **Nájomca:**

v. r. v. r.

Obec Veľké Zálužie **Emília Zabáková**
Za: Karol Bútora, starosta obce