

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: **Laura Homolová**
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 01.11.2023 do 31.10.2026** v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce o podmienkach prideľovania 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 mesačne - zálohový predpis od správcu bytov Aramis.
- Nájomné za užívanie bytu bude nájomcom uhrádzané:
 - bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa - č. ú. **SK44 0900 0000 0051 9437 8505**.

3. 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**.
4. Nájomca je povinný po vyúčtovaní plnenia spojeného s užívaním predmetu nájmu uhradiť prípadný nedoplatok do 14 dní od dňa oznámenia výšky nedoplatku.
5. 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 zachytené rozpis v platobnom výmere od správcu bytov Aramis 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

1. Prenajímateľ a ním poverené osoby majú právo vykonávať kontrolu, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ.
2. 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.
3. 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.
4. 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 bývajúce.
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 priliehajúce 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 vypratý 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)** na č. účtu **SK84 5600 0000 0023 5549 4002**, 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 uchovávania 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 namietat' 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 adrese 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 svojim 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 prejavenuou 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 Nemčianoch, dňa:.....

.....

Prenajímateľ

.....

Nájomca

