

zriadení a v súlade s ustanoveniami Štatútu obce Župkov schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Župkov dňa 18. 10. 2023 prijatím uznesenia č. 74/2023.

3. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do nájmu – na dočasné užívanie 3-izbový byt č. 7 nachádzajúci sa na 4. podlaží stavby špecifikovanej v ods. 1 tohto článku t. j. stavby súpisné číslo 299 – nájomného bytového domu „B“ - 24 b. j., na adrese: Župkov 12, 966 71 Župkov.
4. Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu je uvedený v preberacom protokole s fotodokumentáciou o prevzatí nájomného bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy o nájme bytu.

Predmetný byt pozostáva z:

– chodby	o podlahovej ploche	4,25 m ²
– obývacej izby	o podlahovej ploche	14,69 m ²
– izby	o podlahovej ploche	11,59 m ²
– izby	o podlahovej ploche	10,73 m ²
– kuchyne	o podlahovej ploche	13,73 m ²
– kúpeľne	o podlahovej ploche	3,99 m ²
– WC	o podlahovej ploche	1,46 m ²
– skladu	o podlahovej ploche	3,47 m ²
– balkónu(loggie)	o podlahovej ploche	4,82 m ²

Celková výmera plochy bytu (bez plochy loggie) je **64,91m²**.

5. Osoby žijúce v byte spolu s nájomcom:

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01.07.2024 do 30.06.2025**, t. j. na 3 roky s možnosťou opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok dohodnutých v tejto zmluve a splnení podmienok nájmu určených v zákone NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Pravidlami pre nájom bytov vo vlastníctve obce Župkov č. 4/2023 ktoré, v súlade s ustanoveniami zákona o obecnom zriadení a v súlade s ustanoveniami Štatútu obce Župkov schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Župkov dňa 18. 10. 2023 prijatím uznesenia č. 74/2023.
2. Nájomný pomer môže zaniknúť:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu
 - d) písomnou výpoveďou, pričom prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to aj v prípade, že túto povinnosť porušil príslušník domácnosti nájomcu.

3. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokolvek iného dôvodu.
4. Opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu možno len v prípade, ak
 - a) nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadne záväzky na nájomnom a na plneniach spojených s užívaním bytu alebo iné záväzky voči prenajímateľovi po dobe ich splatnosti, najmä nedoplatky na miestnych daniach a poplatkoch,
 - b) počas trvania nájomného vzťahu dodržiaval nájomnú zmluvu a domový poriadok,
 - c) spĺňa podmienky uvedené v zákone NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a podmienky uvedené v Pravidlách pre nájom bytov vo vlastníctve obce Župkov č. 4/2023 ktoré, v súlade s ustanoveniami zákona o obecnom zriadení a v súlade s ustanoveniami Štatútu obce Župkov schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Župkov dňa 18. 10. 2023 prijatím uznesenia č. 74/2023.
5. O možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Článok IV. Finančná zábezpeka

1. Nájomca po uzatvorení opakovanej zmluvy o nájme bytu ponecháva na účte prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške 1027,80 eur, (slovom: jedentisícdvadsaťsedem eur a osemdesiat centov).
2. Finančná zábezpeka uvedená v ods. 1 tohto článku bude slúžiť na zabezpečenie nedoplatkov nájomného, preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj nedoplatkov ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a na úhradu škody spôsobenej na prenajatom byte, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zistených ku dňu skončenia nájmu podľa tejto zmluvy o nájme bytu.
3. Popri finančnej zábezpeke je nájomca povinný platiť nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa Článku V tejto zmluvy o nájme bytu.
4. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti finančnú zábezpeku alebo jej časť, zníženú o nedoplatky na nájomnom, preddavkoch na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vzniknuté ku dňu skončenia nájmu, o prípadné poplatky z omeškania, na ktoré prenajímateľovi vznikol nárok, o náhradu prípadnej škody, o cenu hygienického náteru, ak tento nájomca nepreviedol ku dňu skončenia nájmu na svoje náklady a o prípadné nedoplatky na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním bytu zistené ročným vyúčtovaním za posledný rok nájmu, resp. jeho časť, v lehote splatnosti ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu za posledný rok nájmu, resp. jeho časť. Prípadný nedoplatok zistený ročným vyúčtovaním je nájomca povinný uhradiť v lehote splatnosti ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

5. Ak po ukončení nájmu podľa tejto zmluvy, prenajíateľ uzavrie s nájomcom novú (opakovanú) zmluvu o nájme bytu, finančná zábezpeka uvedená v ods. 1 tohto článku sa nevráti nájomcovi podľa ods. 4 tohto článku, ale naďalej bude prenajíateľom vedená na osobitnom účte a bude slúžiť na zabezpečenie nedoplatkov nájomného, preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj nedoplatkov ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a na úhradu škody spôsobenej na prenajatom byte, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zistených ku dňu skončenia nájmu podľa novej (opakovane uzavretej) zmluvy o nájme bytu.

Článok V. Výška a splatnosť nájomného a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Cena nájmu bytu a ostatného zariadenia a vybavenia bytu za mesiac (ďalej len nájomné) je stanovená v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, v zmysle platných cenových predpisov pre tento typ nájomných bytov a v zmysle Pravidiel pre nájom bytov vo vlastníctve obce Župkov č. 4/2023 formou Sadzobníka nájomného – schválenej výšky úhrady za nájom bytov vo vlastníctve obce Župkov uznesením Obecného zastupiteľstva obce Župkov č. 97/2023.
2. Súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je evidenčný list bytu a predpis nájomného, ktorý obsahuje výpočet mesačného nájomného a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
3. Nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sú splatné na základe tejto zmluvy o nájme mesačne, vždy do 20. dňa kalendárneho mesiaca na príslušný mesiac, a to prevodným príkazom na účet prenajíateľa vedený v Prima banke Slovensko a. s., číslo účtu: **SK23 5600 0000 0014 0152 9006**, variabilný symbol: **58**.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu ani do 5 kalendárnych dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajíateľovi poplatok z omeškania vo výške určenej v ust. § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Ročné vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytu bude vykonané v lehote stanovenej zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a bude doručené nájomcovi.
6. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajíateľ povinný vrátiť nájomcovi bytu vyúčtovaním zistený preplatok, pokiaľ nie je v oznámení o vyúčtovaní stanovený konkrétny dátum.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca:

- a) vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom nájomného bytu, Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a bez výhrad ho preberá do svojho užívania.
- b) osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený v evidenčnom liste a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy o nájme bytu,
- c) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, t. j. nie je oprávnený prenechať predmet nájmu – byt, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, uskutočniť výmenu bytu a podobne,
- d) je povinný uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa rozumejú opravy vymedzené v § 5 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- e) má zakázané vykonávať v prenajatom byte stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny, vrátane zmien na zariadení bytu, ktoré je vybavením tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; všetky odsúhlasené zmeny môže nájomca uskutočniť iba na vlastné náklady. V prípade súhlasu prenajímateľa, náklady na realizáciu navrhnutých a realizovaných zmien znáša v plnom rozsahu nájomca, bez nároku na ich náhradu po skončení nájmu. Uskutočnenie stavebných úprav a iných podstatných zmien, vrátane zmien na zariadení bytu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa je dôvodom na okamžité ukončenie nájomnej zmluvy.
- f) je povinný umožniť vstup do prenajatého bytu prenajímateľovi, zamestnancom príslušného ministerstva SR, príslušného okresného úradu v sídle kraj a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu; to platí aj pre osoby tvoriace domácnosť nájomcu, ktoré nájomný byt užívajú na základe tejto zmluvy,
- g) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie skutočnosti – nedostatky, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu; ak prenajímateľ tieto nedostatky neodstráni, má nájomca právo tieto nedostatky po predchádzajúcom písomnom oznámení a písomnom súhlase prenajímateľa v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov; zároveň sa zaväzuje, že poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- h) je povinný bezodkladne, najneskôr do 15 dní oznámiť prenajímateľovi:
 - tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (t. j. napr. počet osôb žijúcich v byte, okrem návštev trvajúcich kratšie ako 15 dní a pod.). Výška mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene,
 - zmenu osobných údajov (t. j. napr. zmenu trvalého bydliska, zmenu priezviska, telefonického kontaktu a podobne),

V prípade zistenia nepravdivých údajov môže prenajímateľ okamžite ukončiť zmluvný vzťah s nájomcom.

- i) sa zaväzuje uzavrieť poistenie domácnosti na vlastné náklady,
- j) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- k) sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok, udržiavať čistotu v prenajatom byte a spoločných priestoroch domu, upratovať spoločné priestory domu, ako aj udržiavať a upravovať okolie bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov v zmysle domového poriadku,
- l) jeho príbuzní v priamom rade, t. j. blízke osoby v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka v platnom znení, alebo druh, družka, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti v nájomnom byte sa zaväzujú prihlásiť na trvalý pobyt do tohto nájomného bytu na dobu trvania nájmu, v prípade nesplnenia uvedeného záväzku môže prenajímateľ okamžite ukončiť zmluvný vzťah s nájomcom,
- m) v byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- n) montáž individuálnych antén na fasádu bytového domu, vrátane balkóna (loggie) všetkého druhu je zakázané (satelitné, terestriálne a iné),
- o) zakázaná je akákoľvek stavebná úprava balkónu (loggie) vrátane prístreškov a vonkajších roliet,
- p) drobné domáce zvieratá (napríklad pes, mačka) môže nájomca v byte chovať len na základe písomnej žiadosti, predloženej prenajímateľovi ako aj 2/3 písomného súhlasu nájomcov bytového domu. Iné zvieratá (napríklad hady, veľké a nebezpečné plemená psov) nie je možné chovať ani so súhlasom ostatných nájomcov,
- q) prehlasuje, že je oboznámený s návodom na prevádzkovanie bytu – bytového domu, ktorý si prevzal pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu. Zaväzuje sa najmä dodržiavať a kontrolovať temperovanie v miestnostiach bytu a neprekročiť teplotu max. 22°C (neprekurovať), zabezpečiť pravidelné a intenzívne vetranie – min. 4x denne intenzívne a priebežne, podľa platných predpisov a noriem, dodržiavať pokyny na otváranie a vyklápanie okien a dverí,
- r) prehlasuje, že je oboznámený o možnosti opakovaného nájmu bytu v súlade s platným všeobecne záväzným nariadením obce Župkov o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu v znení neskorších predpisov pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Pravidlami pre nájom bytov vo vlastníctve obce Župkov č. 4/2023 ktoré, v súlade s ustanoveniami zákona o obecnom zriadení a v súlade s ustanoveniami Štatútu obce Župkov schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Župkov dňa 18. 10. 2023 prijatím uznesenia č. 74/2023.

1. Prenajímateľ bytu:

- a) sa zaväzuje odovzdať nájomcovi kľúče od bytu po podpísaní zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu,
- b) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu,
- c) má právo stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte vykonávať iba so súhlasom nájomcu; ak však takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy; tento súhlas mu nájomca nemôže odoprieť,
- d) má právo v prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného, zmeniť výšku nájomného v zmysle platných právnych predpisov,
- e) určí výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok,
- f) je oprávnený zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich cien. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Zmena výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov sa vykoná formou predpisu nájomného, ktorý bude doručený nájomcovi. Predpis nájomného sa považuje za doručený aj uplynutím odbernej lehoty v prípade uloženia písomnosti na pošte, ak si ju adresát v tejto lehote neprevezme.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou o nájme bytu, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení (Zák. č. 40/1964 Zb.), zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Prípadné sporné otázky z tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomným rokovaním zmluvných strán.
3. Zmeniť, alebo doplniť túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov a so súhlasom zmluvných strán. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
4. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov táto zmluva podlieha zverejneniu, ako povinne zverejňovaná zmluva a v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov účinnosť nadobúda najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle prenajímateľa.

5. Nájomca nájomného bytu, ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Obec Župkov, ako prevádzkovateľ osobné údaje dotknutých osôb sa spracúva v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa. Právnym základom spracúvania osobných údajov je čl. 6 ods. 1 písm. c) všeobecného nariadenia o ochrane údajov, konkrétne, predzmluvných a zmluvných vzťahy v spojitosti s osobitnými predpismi (zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) v znení neskorších predpisov, zákon č. 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách v znení neskorších predpisov, zákon č. 152/1994 Z. z. o sociálnom fonde a o zmene a doplnení zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov, zákon č. 552/2003 Z. z. o výkone práce vo verejnom záujme v znení neskorších predpisov, zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov, zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov, zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (najmä orgánom činným v trestnom konaní, súdnym exekútorom a pod.) Účelom spracúvania osobných údajov dotknutých osôb je splnenie zákonnej povinnosti Prevádzkovateľa.
6. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.
7. Účastníci – zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ním súhlasia, na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
8. Zmluvné strany sa na tomto obsahu nájomnej zmluvy dohodli bez skutkového alebo právneho omylu.
9. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia zmluvy sú určené pre prenajímateľa a dve pre nájomcu.

V Župkove, dňa: 19.6.2024

Prenajíateľ:

Nájomca:

.....
Obec Župkov,
v zastúpení Mgr. Ľubomír Medlen,
starosta obce

.....
Dana Zimermanová