**ZMLUVA O NÁJME BYTU**
**č. 318/4**
uzatvorená v súlade s ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“)
medzi týmito zmluvnými stranami:

## ČI. I.
## ZMLUVNÉ STRANY

1. **Prenajímateľ:**
   Názov : **Obec Veľká Hradná**
   Sídlo : Veľká Hradná 42, 913 24 Veľká Hradná
   Registrácia : Štatistický úrad SR, reg. č. 313-5029-18
   Štatutárny orgán : Ing. Pavol Ježík, starosta
   IČO : 00 312 134
   DIČ : 2021080094
   IČ DPH :
   Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka
   Číslo účtu : 25626202/0200
   IBAN : SK69 0200 0000 0000 2562 6202
   SWIFT/BIC :
   (ďalej len „**Prenajímateľ**“)

   a

2. **Nájomca:**
   Meno a priezvisko : Mária Kováčová
   Dátum narodenia : [redacted]
   Rodné číslo : [redacted]
   Trvale bytom : Veľká Hradná č. [redacted]
   (ďalej len „**Nájomca**“)

   (ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“).

## Čl. II
## PREDMET, ÚČEL A DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby súpisné číslo 318 postavenej na pozemku reg. C KN parc. č. 815/85 druh pozemku - zastavená plocha a nádvorie nachádzajúcej sa v katastrálnom území Veľká Hradná v obci Veľká Hradná zapísanej v KN katastrálneho odboru Okresného úradu Trenčín na LV č.1.

2. Predmetom Zmluvy je nájom 2 - izbového bytu I. kategórie, č. 4, ktorý sa nachádza na 1. poschodí hore uvedenej stavby (ďalej len „Byt“).

3. Prenajímateľ prenecháva do užívania Nájomcovi za nájomné Byt a Nájomca Byt do užívania preberá, zaväzuje sa ho užívať na bývanie a riadne a včas uhrádzať nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním Bytu v súlade s Čl. III Zmluvy.

4. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 1.9. 2025 do 31.8. 2027.

5. Veľkosť podlahovej plochy Bytu, príslušenstvo, stav, vybavenie Bytu a iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo Zmluvných strán, sú uvedené v Evidenčnom liste Bytu (ďalej len „Evidenčný list“) , ktorý tvorí prílohu tejto Zmluvy.

## Čl. III
## NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním Bytu sú stanovené podľa platných cenových predpisov a to vo výške vypočítanej v Evidenčnom liste. Zálohy za plnenia poskytované s užívaním Bytu sa platia preddavkovo a podliehajú ročnému zúčtovaniu po uplynutí kalendárneho roka.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním Bytu a to najneskoršie do pätnásteho (15.) dňa bežného mesiaca na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy. Povinnosť úhrady je splnená dňom pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa. V prípade omeškania je Nájomca povinný v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov zaplatiť Prenajímateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške určenej platnými právnymi predpismi.

3. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a/alebo preddavkov, Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť ich výšku, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, prípadne iných okolností, ktoré nastanú počas trvania zmluvného vzťahu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že Nájomcovi oznámi zmenu výšky nájomného a preddavkov písomne pred ich splatnosťou. Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb užívajúcich Byt spolu s Nájomcom. Prenajímateľ zmení výšku nájomného v prípadoch uvedených v ods. 3 tohto 3 článku Zmluvy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo Prenajímateľa na vykonanie zmeny.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje raz ročne, počas trvania nájmu k 31.05., predložiť Nájomcovi vyúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním Bytu. Nájomca si môže uplatniť reklamáciu vyúčtovania do tridsiatich (30) dní odo dňa vystavenia vyúčtovania, po tomto termíne reklamácie nebudú akceptované.

5. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok vyúčtovania do desiatich (10) dní po uplynutí reklamačnej doby a to buď v poštovou poukážkou alebo bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy.

6. Prenajímateľ uhradí Nájomcovi preplatok vyúčtovania do desiatich (10) dní po uplynutí reklamačnej doby.

## Čl. IV
## PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S NÁJMOM BYTU

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Byt Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť Nájomcovi úplný a nerušený výkon práv pri užívaní Bytu.

2. 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.

3. Nájomca má tieto základné povinnosti:
   - oznámiť Prenajímateľovi najneskôr v deň vzniku nájmu počet, mená a osobné údaje osôb vrátane ich vzťahu k Nájomcovi, ktoré budú s Nájomcom v predmetnom Byte bývať, v prípade zmeny v počte osôb užívajúcich Byt spolu s Nájomcom je Nájomca povinný tieto zmeny - mená a osobné údaje osôb žijúcich spolu s Nájomcom vrátane ich vzťahu k Nájomcovi bez odkladu oznámiť Prenajímateľovi, najneskôr do troch (3) dní odo dňa, keď k tejto zmene došlo. Pri porušení tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 33 € (slovom: tridsaťtri eur). Zmluvná pokuta je splatná do sedem (7) dní odo dňa, keď sa Prenajímateľ dozvedel o porušení tejto povinnosti,
   - užívať Byt, spoločné priestory a zariadenia domu v súlade s domovým poriadkom, pokynmi Prenajímateľa a so Zmluvou,
   - stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v Byte uskutočňovať len so súhlasom Prenajímateľa,
   - šetriť domový majetok Prenajímateľa,
   - vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu Bytu v súlade s platnými právnymi predpismi,
   - dodržiavať protipožiarne predpisy a zabezpečovať pravidelné čistenie a kontrolu komínov v súlade s ustanovením § 4 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,
   - urýchlene hlásiť Prenajímateľovi výskyt hmyzu a poskytnúť osobnú pomoc pri jeho ničení,
   - zdržať sa správania, ktoré by bránilo ostatným nájomcom v riadnom, nerušenom výkone ich práv spojených s užívaním Bytu,
   - zabezpečiť bežné upratovanie podľa dohody s Prenajímateľom, upchatie odtoku odstrániť na vlastné náklady až k hlavnému odtoku,
   - 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 sám a požadovať od Nájomcu náhradu,
   - umožniť vstup do Bytu zástupcovi Prenajímateľa, alebo ním poverenej osobe za účelom vykonania údržby, obhliadky, kontroly, auditu, vykonania revízií alebo opráv,
   - sprístupniť Byt v prípade, ak sa jedná o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody a odpočet nameraných hodnôt.

4. Ďalšie práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu vyplývajú z ust. § 687 - 695 Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

5. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu Prenajímateľa dať byt alebo jeho časť do podnájmu. Nájomca berie na vedomie, že v prípade porušenia tejto povinnosti, môže byť toto dôvodom k výpovedi nájmu Bytu.

6. V zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov Nájomca podpisom Zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov uvedených v záhlaví Zmluvy alebo v prílohách k tejto Zmluve pre potreby realizácie účelu Zmluvy a pre sprístupnenie osobných údajov zamestnancom kontrolných orgánov k výkonu kontroly. Nájomcov súhlas so spracovaním jeho osobných údajov Prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného Zmluvou a počas doby, po ktorú bude Zmluva archivovaná Prenajímateľom po jej zániku v zmysle platných a účinných právnych predpisov. Tento súhlas je možné odvolať písomným oznámením doručeným Prenajímateľovi. Účinky takéhoto odvolania nastávajú momentom doručenia.

## Čl. V
## ZÁNIK NÁJMU

1. Nájom Bytu zanikne uplynutím dohodnutej doby nájmu.

2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, nájom Bytu zanikne:
   a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
   b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek Zmluvnej strany. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom Bytu uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená druhej Zmluvnej strane. Nájomca môže vypovedať nájom Bytu bez udania dôvodu. Prenajímateľ môže vypovedať nájom Bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
   c) odstúpením od Zmluvy v súlade s ust. § 679 Občianskeho zákonníka,
   d) zánikom predmetu nájmu.

3. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať Prenajímateľovi Byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa Byt uvedie do stavu, v akom ho Nájomca prevzal.

4. Prenajímateľ po ukončení nájmu nenahradí Nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré Nájomca vykonal v Byte Prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie Bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak Prenajímateľ od Nájomcu nebude požadovať uvedenie Bytu do pôvodného stavu.

5. Nájomca vyhlasuje, že mu je známe že ten, kto neoprávnene užíva Byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k Bytu a bude voči nemu postupované v súlade s ust. § 218 zákona č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon v znení neskorších predpisov.

## Čl. VI
## DORUČOVANIE

Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto Zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou (príjemcom). V prípade, ak Nájomca výpoveď neprevezme, Nájomca berie na vedomie, že výpoveď sa bude považovať za doručenú dňom, kedy bola Prenajímateľovi výpoveď vrátená, i keď sa Nájomca o tom nedozvedel.

## Čl. VII
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, že Zmluva bola uzavretá po vzájomnej dohode v súlade so zákonom, s ich slobodnou vôľou, vážne, určite a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná oboma Zmluvnými stranami.

3. Akékoľvek zmeny a doplnky k Zmluve je možné robiť výlučne formou písomných očíslovaných dodatkov, podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami, okrem oznámenia Prenajímateľa o zvýšení nájmu a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním Bytu v zmysle Čl. III ods. 3 Zmluvy a ďalších zmien, ktoré Zmluva pripúšťa.

4. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením Zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

6. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, a dôvod tejto neplatnosti sa nevzťahuje na celú Zmluvu, nemá takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením. Členenie Zmluvy a jej titulky nie sú pre výklad Zmluvy podstatné.

7. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ i Nájomca obdržia po jednom (1) vyhotovení.

| **Prenajímateľ:** | **Nájomca:** |
| --- | --- |
| Vo Veľkej Hradnej dňa: 9.6.2025 | Vo Veľkej Hradnej dňa 9.6.2025 |
| ..... | ..... |
| **Obec Veľká Hradná**<br>Ing. Pavol Ježík, starosta | **Mária Kováčová** |