Zmluva o nájme bytu
(§ 663 a nasl. a § 685 a nasl. OZ)

Prenajímateľ: Obec Horná Potôň, zastúpená starostom obce Bc. Sidó Tivadar

a

Nájomca: **Beáta Bratová rod. Bratová,** nar. ....., r. č. .....
bytom .....

S ohľadom na zmeny právnej úpravy ochrany osobných údajov ako aj v záujme úpravy vzájomných práv a povinností Zmluvné strany pristúpili k uzavretiu tohto zmluvy, čím zosúladia svoj právny vzťah s účinnou právnou úpravou, resp. vylúčia akékoľvek pochybnosti o jeho nesúladu.
Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ ako prevádzkovateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy a existenciou nájomného vzťahu spracúva identifikačné osobné údaje nájomcu ako aj osôb žijúcich s ním v jednej domácnosti (dotknuté osoby), a to v poskytnutom rozsahu.
Všetky osobné údaje sú spracúvané Prenajímateľom 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 – ďalej len „Nariadenie“) ako aj v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Zákon“)
Prevádzkovateľ neprenáša osobné údaje do tretích krajín a medzinárodných inštitúcií. Prevádzkovateľ nevykonáva automatizované rozhodovanie vrátane profilovania.
Právnym základom spracúvania osobných údajov Nájomcu je skutočnosť, že spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie zmluvy, ktorej zmluvnou stranou je Nájomca ako dotknutá osoba alebo na vykonanie opatrenia pred uzatvorením zmluvy na základe žiadosti dotknutej osoby.
Právnym základom spracúvania osobných údajov osôb tvoriacich domácnosť Nájomcu je plnenie povinností podľa osobitného predpisu, ktorým sú najmä zákon č. 443/2010 Z. z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Všeobecne záväzné nariadenie obce Horná Potôň č. 05/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov v Bytovom fonde obce Horná Potôň.
Dotknuté osoby majú právo na opravu osobných údajov, na vymazanie osobných údajov na obmedzenie spracúvania osobných údajov a právo na prenosnosť osobných údajov.

Kontaktné údaje Prenajímateľa a zodpovednej osoby:
Názov: Obec Horná Potôň
Sídlo prevádzkovateľa: Horná Potôň č. 1, 930 36 Horná Potôň
IČO: 00305413
Email: obec@hornapoton.sk
Telefón: 031/5543236

Zodpovedná osoba:
Ildikó Vargová
Email: vargova@hornapoton.sk
Telefón: 031/6270115

Dotknutá osoba, ktorá sa domnieva, že dochádza k neoprávnenému spracúvaniu jej osobných údajov alebo došlo k zneužitiu jej osobných údajov, môže na Úrade pre ochranu osobných údajov Slovenskej republiky podať návrh na začatie konania a ochrane osobných údajov.

Ďalšie podrobné informácie o spracúvaní osobných údajov dotknutých osôb a o právach dotknutých osôb sú k dispozícii na internetových stránkach www.hornapoton.sk v sekcii Ochrana osobných údajov.

s účinnosťou od 01.01.2025 uzavreli túto zmluvu o nájme bytu

ČL. I.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo 2/5 nachádzajúci sa v bytovom dome Horná Potôň, č. 486, ktorý pozostáva z dvoch izieb, predsiene, kuchyne, kúpeľne s WC a príslušenstva bytu. Celková plocha obytných miestností je 52,74 m^2.

Byt sa nachádza v bytovom dome Horná Potôň č. 486. V izbe a v kuchyni sú lamin. parkety, a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie /vaňová a umývadlová/, wc. V kuchyni sa nachádza elektrický sporák, kuchynská linka s umývacím drezom, a miešacou batériou /drezová/. V kuchyni je umiestnený oceľový panelový radiátor. V kúpeľni s WC a v predsieni je keramická dlažba. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietku.

Nájomca s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu /§ 688 OZ/.

ČL. II.

Nájomný pomer vzniká dňom 01.01.2025 uzatvára sa na dobu určitú, a to do 31.12.2027. Nájom bytu zanikne uplynutím tohto dohodnutého času. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou v zmysle §711 Občianskeho zákonníka.

V zmysle VZN Obec Horná Potôň č. 03/2019 o podmienkach nájmu obecných bytov má nájomca po uplynutí dohodnutého času právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, pri dodržaní podmienok obsiahnutých vo VZN.

ČL. III

Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedených v bode I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie / čo vyplýva aj z opisu stavu bytu / a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu /§687ods. 1 OZ/.

ČL. IV.

Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods. 2 OZ). Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 ods. 1 OZ). Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 OZ).

Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda (§679 ods.3 veta prvá OZ).

ČL. V.

Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§ 694 OZ).

ČL. VI.

Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§ 695 OZ).

ČL. VII.

Nájomca sa zväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 1462,80 € , a to v splátkach splatných po 121,90 € mesačne vopred vždy do 25. kalendárneho mesiaca.

Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určí správca bytu vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovku, spoločných zariadení bytovku, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovky. Nájomca bytu vykonáva úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.

Mesačné zálohy za služby spojené s užívaním bytu podľa prílohy č. 1 k tejto zmluve, ktoré sú splatné spolu s nájomným (§ 696 ods.2 OZ).
V prípade omeškania s platením splátok nájomného má Prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy denne. **V prípade, že Nájomca je v omeškaní s platením splátok nájomného v období dvoch po sebe nasledujúcich mesiacov, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy s účinkami odo dňa doručenia odstúpenia.**

Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje 2x ročne na základe spotreby.

Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady , v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§ 696 ods. 1 OZ).

Nájomca zložil prenajímateľovi kauciu vo výške 731,40 €. Kaucia bola zaplatená v hotovosti.

Kaucia bude vrátená nájomcovi do 30 dní po skončení nájmu bytu po vyrovnaní všetkých záväzkov vyplývajúcich z nájmu.

ČL. VIII.

Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

ČL. IX.

Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
Vzniknutá medzera sa doplní v súlade so zmyslom a účelom neplatného alebo nevykonateľného ustanovenia tak, aby zodpovedala platným právnym predpisom, ako aj dobrým mravom. Obdobne sa postupuje v prípade preklepov, omylov v písaní alebo iných zrejmých nesprávností.
Táto zmluva je podpísaná v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú Zmluvnú stranu.
Zmluvné vzťahy Zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými právnymi predpismi.
Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jeho obsahu porozumeli a na znak súhlasu ho slobodne a vážne podpísali

V Hornej Potôni, dňa 27.11.2024

Prenajímateľ:
Obec Horná Potôň

Nájomca: