**NÁJOMNÁ ZMLUVA RODINNÝ DOM**

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

**Zmluvné strany**

Prenajímateľ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dátum narodenia: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Trvalé bydlisko: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# (ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dátum narodenia: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Trvalé bydlisko: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# (ďalej len „nájomca“)

(Prenajímateľ a nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „zmluvné strany")

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „zmluva”).

# Článok 1

**Predmet nájmu a účel nájmu**

1. Predmetom nájmu je:

**Časť rodinného domu** s príslušenstvom o podlahovej ploche \_\_\_\_\_ m2, a to miestnosť nachádzajúca sa na \_\_\_\_\_ poschodí rodinného domu na ulici \_\_\_\_\_ v obci Miloslavov, súpisné číslo domu: \_\_\_\_\_, umiestneného na parcele č. \_\_\_\_\_, zapísaného na LV č. \_\_\_\_\_, okres: Senec, obec: Miloslavov, k. ú.: Miloslavov (ďalej len ako „predmet nájmu“).

1. Prenajímateľ je fyzickou osobou plne spôsobilou na právne úkony bez akýchkoľvek obmedzení a je výlučným vlastníkom predmetu nájmu.
2. Nájomca je fyzickou osobou plne spôsobilou na právne úkony bez akýchkoľvek obmedzení.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom dočasného bývania v predmete nájmu po dobu nájmu a nájomca predmet nájmu preberá do nájmu za účelom dočasného bývania, a to za podmienok dohodnutých v zmluve.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi spolu s vybavením a príslušenstvom predmetu nájmu, ktoré je bližšie špecifikované v preberacom protokole, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy ako príloha č. 1.
5. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa vyhotoví protokol v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. V protokole sa opíše stav predmetu nájmu vrátane všetkého príslušenstva a vybavenia.
6. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie. Prenajímateľ nemá vedomosť o žiadnych závadách predmetu nájmu, ktoré by znemožňovali jeho užívanie.
7. Nájomca sa s technickým stavom predmetu nájmu oboznámil a akceptuje ho.
8. Nájomca je povinný po skončení nájmu predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebovanie spôsobené riadnym užívaním. O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi sa spíše odovzdávací protokol, obsahom ktorého je okrem iného i stav odovzdávaného predmetu nájmu v čase jeho odovzdávania.
9. Nájomca berie na vedomie, že nie je možné zasahovať akýmkoľvek spôsobom do konštrukčného zhotovenia predmetu nájmu (obvodových ako aj vnútorných priečok predmetu najmä zatĺkaním klincov, lepením tapiet, vŕtaním, atď.).

**Článok 2**

**Doba nájmu a rozsah užívania predmetu nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na : .\_\_\_\_\_\_\_\_dní, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Uplynutím doby nájmu podľa bodu 1 tohto článku sa zmluva automaticky nepredlžuje. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu, avšak najviac na obdobie doby tolerovaného pobytu nájomcu na území SR (viď príloha č. 2). Uzavretie novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku o predĺžení tejto zmluvy sa musí vykonať písomne.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu (čl. I ods. 1) aj s príslušenstvom a vybavením predmetu nájmu uvedeným v preberacom protokole.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účely bývania pre potreby svoje a svojich blízkych.

# Článok 3

**Nájomné, náklady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za predmet nájmu je mesačne 1,- EUR (slovom: jedno euro). Nájomné sa platí vždy vopred, a to k 5. dňu mesiaca, za ktorý sa nájom platí. Nájomca bude nájomné uhrádzať k rukám prenajímateľa, pričom táto zmluva je dokladom a vzájomnom plnení.
2. V cene nájmu podľa bodu 1 sú zahrnuté poplatky za služby a energie spojené s nájmom (najmä vodné a stočné, dodávka tepla a TÚV, odvoz a likvidácia odpadu, dodávka a spotreba plynu, dodávka a spotreba elektrickej energie, internetové a TV pripojenie).
3. Drobné opravy je povinný nájomca uhrádzať a realizovať vo svojej osobnej réžii a na vlastný účet.

# Článok 4

**Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ má právo vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu. Vstup musí byť nájomcovi vopred oznámený a je možný iba v prítomnosti nájomcu. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, resp. osobám ním povereným, vstup do predmetu nájmu najneskôr do 2 pracovných dní od vyzvania.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu a osôb užívajúcich predmet nájmu ani za škody spôsobené na tomto majetku bez zavinenia prenajímateľa.

# Článok 5

**Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca nie je oprávnený meniť účel užívania predmetu nájmu.
2. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu dávať do podnájmu, zálohu alebo iným spôsobom nakladať s právami súvisiacimi s ním.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu primerane udržiavať a upratovať na vlastné náklady.
5. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu spôsobené jeho činnosťou, resp. činnosťou osoby užívajúcej predmet nájmu spolu s ním, a je povinný ich na vlastné náklady odstrániť. Nájomca je zároveň povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky takéto škody.
6. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré spôsobil v predmete nájmu sám alebo osoba užívajúca predmet nájmu.
7. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal (vrátane zariadenia a vybavenia), s ohľadom na obvyklé opotrebenie a zaväzuje sa uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním predmetu nájmu, jeho príslušenstva a vybavenia.
8. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré od neho obdržal, najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať riadne tak, aby svojím konaním nerušil práva ostatných užívateľov domu, neznečisťoval a nepoškodzoval priestory a okolie domu a dbal o jeho udržiavanie s náležitou starostlivosťou.
10. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účely určené v tejto zmluve; t. j. výlučne na bývanie a predmet nájmu primerane udržiavať.
11. Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobil porušením svojich povinností podľa zmluvy, resp. podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

**Článok 6.**

**Skončenie a zánik nájmu**

1. Nájom skončí:

 - uplynutím doby dohodnutej v článku 2. bode 1. tejto zmluvy,

 - dohodou zmluvných strán,

- výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán,

- odstúpením od zmluvy podľa bodu 3 a 4 tohto článku.

1. Výpovedná doba je v zmysle § 677 Občianskeho zákonníka tri mesiace.
2. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, alebo ak poruší ustanovenie čl. 7 zmluvy.
3. K odstúpeniu od zmluvy dochádza na základe písomného oznámenia doručeného druhej zmluvnej strane. Zmluva sa ruší okamžikom doručenia oznámenia druhej zmluvnej strane.

# Článok 7

# Všeobecné ustanovenia

1. Okrem osoby užívajúcej predmet nájmu majú právo užívať predmet aj iné osoby, a to len za predpokladu splnenia minimálnych požiadaviek podľa bodu 2 tohto článku.
2. Zmluvné strany ustanovili minimálne požiadavky na obytnú plochu predmetu nájmu tak, že 12 m2 plochy predmetu nájmu je minimálna výmera pre jedného užívateľa a 6 m2 pre každého ďalšieho užívateľa. Nájomca je povinný prihliadnuc na výmeru predmetu nájmu podľa čl. I bod 1 dodržať v tomto bode uvedené minimálne požiadavky. Prekročenie počtu užívateľov predmetu nájmu, a tým prekročenie minimálnych požiadaviek dojednaných týmto ustanovením predstavuje podstatné porušenie tejto zmluvy s právom okamžite túto zmluvu ukončiť odstúpením. Tento počet je vrátane prenajímateľa aj nájomcu priestoru predmetu nájmu.
3. V súlade s bodom 2 tohto článku je maximálny počet osôb ( prenajímateľ+nájomca ) užívajúcich predmet nájmu: \_\_\_\_\_\_\_ osoby / osôb .

# Článok 8

**Osobitné ustanovenia**

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že v súlade s Uznesením vlády SR č. 142 z 26. februára 2022 a koordináciou a činnosťou orgánov krízového riadenia pri riešení mimoriadnej situácie je pre prípad ubytovania sa cudzincov na území obce Miloslavov povinné ohlásiť túto skutočnosť obecnému úradu.
2. Povinnou prílohou zmluvy je potvrdenie o udelení/predĺžení tolerovaného pobytu na území Slovenskej republiky vydané Prezídiom PZ, úradom hraničnej a cudzineckej polície, oddelenie cudzineckej polície, príloha č. 2.

# Článok 9

# Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa spravuje Občianskym zákonníkom a slovenským právnym poriadkom. Zmluvné strany sú s týmto uzrozumené.
2. Nájomca dáva prenajímateľovi uzatvorením nájomnej zmluvy súhlas so spracovaním svojich osobných údajov, za účelom jeho riadnej identifikácie ako zmluvnej strany nájomnej zmluvy a na účely zabezpečenia riadneho plnenia povinností zmluvných strán z nájomnej zmluvy, ako aj za účelom ďalšieho poskytovania služieb prenajímateľom nájomcovi. Prenajímateľ sa zaväzuje spracovávať osobné údaje v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, spracúvať osobné údaje v súlade s dobrými mravmi a konať spôsobom, ktorý neodporuje zákonu ani iným všeobecne záväzným právnym predpisom a nebude ich obchádzať. Prenajímateľ bude odovzdané osobné údaje využívať výlučne za účelom poskytovania služieb nájomcovi
3. Pokiaľ dôjde k zmene aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov, budú príslušné ustanovenia tejto zmluvy, ktorých sa zmena týka, upravené v súlade s touto zmenou, pričom ostatné zmluvné ustanovenia ostávajú v platnosti, pokiaľ by z dohody zmluvných strán alebo z povahy zmeny nevyplynulo niečo iné.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú k vzájomnému dodržiavaniu práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy.
5. Prípadné spory medzi zmluvnými stranami vyplývajúce zo zmluvy budú zmluvné strany riešiť cestou zmieru, a keď tento nebude možné docieliť, obrátia sa na príslušný súd.
6. Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ nebola písomne oznámená zmena adresy. Pre nájomcu sa za adresu pre doručovanie považuje adresa tolerovaného pobytu na území SR prípadne doručovanie osobne do vlastných rúk.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
8. Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Každá zmluvná strana obdrží jedno jej vyhotovenie.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a s jej celým obsahom súhlasia, a že táto zmluva nebola uzavretá v núdzi alebo za nápadne nevýhodných podmienok pre žiadnu zo zmluvných strán, na dôkaz čoho zmluvné strany zmluvu podpisujú.

Príloha: 1. Preberací protokol

 2. Potvrdenie o udelení/predĺžení tolerovaného pobytu na území Slovenskej republiky

Miloslavove dňa ........................ V Miloslavove dňa ........................

......................………………........... ..................................................................

 prenajímateľa za nájomcu