

Zmluva o nájme bytu č. 1/2020

uzatvorená podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Mgr. Ľuba Gregušová**, rod. Habánová
dátum narodenia:
trvale bytom:

Bankové spojenie:

kontakt: e-mail:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Slovenská republika**
Centrum pre deti a rodiny Jesenské
Sídlo: ul. Mieru 155, Jesenské 98 002
V zastúpení: Mgr. Mária Borbášová riaditeľka
IČO: 35994517
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN:
Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce,
sociálnych vecí a rodiny zriadená Zriaďovacou listinou č. 96/03746
s účinnosťou od 01.01.1997 v znení neskorších dodatkov
kontakt: Mgr. Mária Borbášová , e-mail: riaditel.jesenske@ded.gov.sk
mobil: 0905 494 404
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Článok I **Predmet a účel zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č.181 nachádzajúceho sa na 4.poschodí bytového domu súpisné č.1532, na ulici Malohontskej 1532/11 v Rimavskej Sobote, v k.ú. Rimavská Sobota, obec Rimavská Sobota, okres Rimavská Sobota, postavenom na parcele registra „C“ č. 1670/40 zapísanej v KN na LV č. 3569, 3789 vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Rimavská Sobota, v podiele 1/1. Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6898/223918.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je **2-izbový byt č. 181** s príslušenstvom, v bytovom dome uvedenom v bode 1. tohto článku zmluvy, o celkovej výmere **65,06 m²**, bližšie špecifikovaný v článku III tejto zmluvy (ďalej len „byt“).
Súčasťou bytu je aj príslušenstvo t. j. **Zariadenie bytu** podľa **Prílohy č.1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a je určené k riadnemu užívaniu.

3. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt špecifikovaný v bode 2. tohto článku zmluvy **za účelom** zabezpečenia bývania mladých dospelých v starostlivosti Centra pre deti a rodiny Jesenské, v súvislosti s prípravou na osamostatnenie sa. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu podľa tejto zmluvy.
4. Spoločné priestory bytového domu sa touto zmluvou prenechávajú nájomcovi za účelom prístupu k bytu.
5. Spolu s nájomcom budú byt užívať mladí dospelí, s ktorými nájomca uzatvoril písomnú dohodu o poskytovaní ďalšej starostlivosti v Centre pre deti a rodiny Jesenské (ďalej len „mladí dospelí“). Menný zoznam mladých dospelých bude prenajímateľovi predložený pri podpise zmluvy a následne pri každej zmene. S ohľadom na ochranu osobných údajov mladých dospelých môže prenajímateľ uvedený zoznam využiť len v spojitosti so vzniknutým nájomným vzťahom.
6. Podľa § 709 Občianskeho zákonníka nájom bytu neprechádza na mladých dospelých, ktorým nájomca poskytuje starostlivosť na základe písomnej dohody.
7. Nájomca bytu a mladí dospelí, ktorí žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti môžu užívať byt v rozsahu obvyklého užívania bytu. Spolu s bytom sú nájomca a mladí dospelí, oprávnení užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

Článok II Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah sa uzatvára **na dobu určitú**, a to **1 rok** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok III Popis predmetu nájmu

1. Byt podľa opatrenia MF SR č. 01/R/2011 zo dňa 01.decembra 2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie z dňa 23.04.2008 č. 01/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z dňa 25.09.2008 č. 02/2008, patrí **do I. kategórie spolu o výmere 65,06 m² s nasledovnou štruktúrou miestností:**
 - Izba - obývačka o výmere 20,44 m²,
 - Izba - spálňa o výmere 16,32 m²,
 - Predsieň - o výmere 6,23 m²,
 - Kuchyňa - o výmere 12,03 m²,
 - Balkón/ loggia - o výmere 3,84 m²
 - Vedľajšie miestnosti (kúpeľňa, šatňa, WC):
 - Kúpeľňa a wc - o výmere 4,13 m²
 - Šatňa - o výmere 2,07 m²podľa **situálneho plánu v Prílohe č. 2**, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. **Byt je vybavený základným príslušenstvom a zariadením bytu**, ktorých popis a podrobná špecifikácia je uvedená v **Prílohe č. 1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. V uzamknutých spoločných priestoroch bytového domu je nainštalovaný samostatný

podružný elektromer a plynomer s tým, že nájomca bude spotrebu týchto energií platiť samostatne v dohodnutých mesačných zálohových splátkach prenajímateľovi.

3. Spoločnými priestormi v bytovom dome sú schody, vstupný vestibul, výťah, miestnosti a chodby s elektromermi a plynomermi k jednotlivým bytom a ostatnými zariadeniami spojených s užívaním bytového domu.
4. Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Stav bytu a jeho vybavenie je uvedené v **protokole o prevzatí bytu v Prílohe č. 3**, ktorý po jeho podpísaní bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok IV

Cena nájmu a spôsob úhrady nájmu a úhrady za plnenia poskytované za užívanie bytu

1. **Cena nájomného** je stanovená dohodou, podľa zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, **vo výške 266,46 € mesačne (slovom: dvestošesťdesiatšesť eur a štyridsaťšesť centov)**, t. j. **3 197,52 eur € ročne (slovom: Tritisícstodevät'desiatsedem eur a päťdesiatdva centov)**.
2. Spolu s nájomným bude nájomca platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu**, a to:
 - a) za elektrickú energiu a RTVS v **sume 34,64, € mesačne (slovom tridsaťštyri eur a šesťdesiatštyri eurocentov)**.
 - b) za internet, televízia s archívom Rsnet v **sume 18,90 € mesačne (slovom osemnásť eur a deväťdesiat eurocentov)**.
 - c) zálohové platby za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu, voda, kúrenie, výťah, plyn, upratovanie spoločných priestorov) v **sume 180,00 € mesačne (slovom jednostoosemdesiat eur a nula euro centov)**.
3. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, nájomca túto skutočnosť ihneď oznámi prenajímateľovi.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, prenajímateľ má právo zmeniť jeho výšku, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov. Prenajímateľ sa zaväzuje, že písomne oznámi nájomcovi zmenu výšky zálohových platieb.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačné nájomné spolu s platbami za služby spojené s užívaním bytu**, uvedenými v bode 2 tohto článku zmluvy, **v celkovej sume 500,00 € (slovom päťsto eur) do 10-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca bankovým prevodom na účet prenajímateľa: SK35 6500 0000 0000 3411 2393**.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačné zálohové platby za služby spojené s nájmom viac ako tri po sebe idúce mesiace, napriek písomnej výzve zo strany prenajímateľa, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie náhradného bývania. Prenajímateľ má nárok na doplatenie dlžného nájomného a spotrebovaných služieb.
7. Vyúčtovanie za nájomné bytu a služby spojené s užívaním bytu, podľa skutočnej spotreby, sa vykoná po uplynutí kalendárneho roka vždy do 31.08. nasledujúceho roka. V prípade

zvýšenia cien energií si prenajímateľ vyhradzuje právo upraviť ceny za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

8. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ plynových zariadení a elektroinštalácie a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu. Na správu bytového domu je zriadený správca – OBSD Rimavská Sobota ul. Okružná č. 50 Rimavská Sobota 979 01, ktorý zabezpečuje dodávku tovarov a služieb spojených s užívaním bytu.
9. Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zodpovedajúcu časť dane zakalkuluje do nákladov, t. j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia § 687 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ustanovenia zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, opatrením MF SR č. 01/R/2011 z dňa 01.decembra 2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie z dňa 23.04.2008 č. 01/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z dňa 25.09.2008 č. 02/2008 a súvisiacimi právnymi predpismi. Pri zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich nájom, prenajímateľ primerane upraví nájomnú zmluvu.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca od vzniku skutočnosti rozhodujúcej pre stanovenie výšky úhrady za služby alebo ich zmien, najmä zmenu počtu osôb.
4. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu na svoje náklady vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo byte spôsobených nájomcom, alebo tretími osobami súvisiacimi s osobou nájomcu. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumie opravy jednotlivito v čiastke do 100,00 € (*slovom jednasto eur*).
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.
6. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu tretej osobe.
7. Nájomca je oprávnený predmet nájmu ***užívať len na bývanie***.

8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu plnenia.
9. Nájomca je povinný odstrániť poškodenia a poruchy, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí sú členovia jeho domácnosti, alebo tí, ktorí s osobou nájomcu príležitostne súvisia, avšak až po oznámení prenajímateľovi a po udelení jeho súhlasu. K bytu je uzatvorená zo strany prenajímateľa poisťna zmluva (krádeže, živelné pohromy, zodpovednosť za spôsobené škody), ktorá bude trvať počas celého obdobia nájmu.
10. Nájomca je povinný pri skončení zmluvného vzťahu odovzdať prenajímateľovi byt v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie do 5 dní od ukončenia nájmu.
11. Iné vnútorné zariadenie predmetu nájmu, ktoré nie je súčasťou preberacieho protokolu, si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia bytu (proti krádeži, živelným pohromám atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídateľnými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie atď.).
13. Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
14. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
15. Nájomca pristupuje k povinnostiam voči správcovi bytového domu (umožňuje vykonať odpočty vodomero, revízie technických zariadení bytu a domu, podieľa sa na upratovaní spoločných priestorov domu, atď.).
16. Nájomca sa zaväzuje po predložení ročného zúčtovania spotreby energií uhradiť prenajímateľovi prípadné nedoplatky za obdobie prenájmu predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje po predložení ročného zúčtovania spotreby energií vrátiť nájomcovi prípadnú pomernú časť preplatkov za obdobie nájmu.
17. **Nájomca sa zaväzuje nefajčiť v priestoroch bytu a bytového domu.**
18. **Nájomca sa zaväzuje neposkytovať nocľah cudzím osobám.**
19. Prenajímateľ vyhlasuje, že nájomcu oboznámil so skutočným stavom bytu, a že žiadne skryté závady, o ktorých musel vedieť, nájomcovi nezatajil.

Článok VI

Skončenie nájmu

1. **Nájom bytu podľa tejto zmluvy zaniká:**
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný v zmysle článku II bod 1. tejto zmluvy,
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa,
 - d) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu.
2. **Prenajímateľ môže ukončiť** nájomný vzťah písomnou výpoveďou pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a) nájomca včas neuhradí nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním bytu,
 - b) ak nájomca dlhuje na nájomnom a službách viac, ako za 3 mesiace, nájom sa končí okamžite bez výpovednej lehoty, bez nároku na náhradné bývanie a prenajímateľ má nárok na doplatenie dlžného nájomného a spotrebovaných služieb (aj z ročného vyúčtovania nedoplatkov),
 - c) nájomca alebo ten ktorý je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
3. **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a) nájomca získal inú nehnuteľnosť za účelom bývania,
 - b) nájomca nezískal súhlas zriaďovateľa k navýšeniu platieb za nájom,
 - c) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - d) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná, pričom začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane. Nájomná zmluva zaniká uplynutím posledného dňa výpovednej lehoty.
5. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v deň ukončenia nájmu a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vrátane príslušenstva. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa predmet nájmu uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného a očíslovaného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Prílohami tejto zmluvy sú:
 - Príloha č. 1: Základné príslušenstvo a zariadenie bytu
 - Príloha č. 2: Situačný plán
 - Príloha č. 3: Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu po jeho podpísaní
6. Nájomca týmto v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje v rozsahu: meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska a vzťahu k mladým dospelým boli použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, z ktorých po dve vyhotovenia obdrží každá zmluvná strana.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Jesenskom, dňa:

V Jesenskom, dňa:.....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Mgr. Ľuba Gregušová
vlastník bytu

.....
Mgr. Mária Borbášová
riaditeľka CDR Jesenské