

ZMLUVA O NÁJME BYTU Č. 2023-116
uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ:

Obec Rimavská Seč, 980 42 Rimavská Seč, Rimavská Seč 561

IČO: **00319023**

DIČ: **2021132564**

V zastúpení: **PhDr. Stubendek Márta**, starosta obce

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

2. Nájomca

Priezvisko a Meno: Buša Erik

Trvalé bydlisko: **980 42 Rimavská Seč, 464/4**

Dátum narodenia: **xx.xx.xxxx**

(ďalej len „Nájomca“, spoločne len „Zmluvné strany“)

Uzavreli zmluvu o nájme bytu za nasledovných podmienok:

I. Preambula

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu, so súpisným číslom **464/4**, zapísaného na LV **569**, na parcele CKN **322/47**, obec Rimavská Seč, katastrálne územie Rimavská Seč.
2. Nájomca je fyzickou osobou, ktorá písomne požiadala o pridelenie nájomného bytu a zároveň splnila podmienky na pridelenie obecného bytu za účelom bývania v zmysle zákona a Všeobecne záväzného nariadenia Obce Rimavská Seč č. 2015-02 o stanovení nájmu bytov nižšieho štandardu (ďalej len „VZN“).

II. Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom a užívanie bytu v obci Rimavská Seč so súpisným číslom **464/4**, číslo bytu **4**, podlahová plocha bytu **53 m²** (ďalej len „byt“)
2. Nájomca bude užívať byt spolu so spolubývajúcimi v počte (podľa evidenčného listu bytu).
3. V zmysle zákona, VZN a po splnení podmienok na pridelenie nájomného bytu Nájomcom, Prenajímateľ touto Zmluvou dáva Nájomcovi do užívania byt (Čl. II, ods. 1 Zmluvy) za podmienok upravených touto Zmluvou. Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu.
4. Byt, ktorý je predmetom nájmu je bytom nižšieho štandardu trvalo určeným na sociálne bývanie pre fyzické osoby spĺňajúce všetky podmienky na jeho pridelenie a preto zo strany Nájomcu nie je možné ho v budúcnosti od Prenajímateľa odkúpiť do vlastníctva.
5. Byt pozostáva z obytných miestností, vedľajších miestností a bytového príslušenstva podľa evidenčného listu bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy. Podlahovú plochu tvorí podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu.
6. Spoločnými časťami domu sú: základy, strecha, obvodové múry, vodorovné nosné a izolačné a zvislé nosné konštrukcie.
7. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä: bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky.

III. Doba nájmu

1. V zmysle zákona a VZN Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do odplatného užívania na dobu určitú v trvaní: od **1.1.2024** do **31.12.2025**.

IV. Cena nájmu a služieb spojených s bývaním, úhrady

1. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi platiť pravidelne mesačne:
 - a) **nájom** za byt v celkovej sume **30,00 €**
 - b) **fond opráv**..... **9,00€**
 - c) služby spojené s užívaním bytu formou zálohovej platby podľa zúčtovania mesačne do 25. dňa bežného mesiaca v hotovosti do pokladne obce alebo bankovým prevodom na účet číslo: **SK43 7500 0000 0040 2980 6751**. Variabilný symbol uvádzajte v tvare **4644RRRRMM** kde RRRR je rok a MM je mesiac, za ktorý sa uhrádza nájomné.
2. Všetky služby spojené s bývaním si zabezpečuje Nájomca.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Povinnosti a záväzky nájomcu:
 - a) Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory domu a spoločné zariadenia domu tak, aby nerušil výkon ostatných užívateľov a nenarúšal výkon ich užívateľských práv.
 - b) Všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce vymedzené Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov si Nájomca zabezpečí sám na svoje náklady.
 - c) Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi revíziu správu domových elektrických vedení.
 - d) Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí Nájomca alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú je Nájomca povinný uhradiť v plnej výške Prenajímateľovi. Ak sa tak nestane Prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závadu a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať na Nájomcovi.
 - e) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy, detto na spoločných častiach domu, bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa. Ak by k takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.
 - f) Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte.
 - g) V prípade, ak Nájomca neumožní inštaláciu vodomero, ich kontrolu a odpočet spotreby, alebo neoprávnene zasahoval do určeného meradla, poškodil ho, poškodil plombu alebo napojil nejaké zariadenie pred určené meradlo v byte, budú náklady za spotrebu vody účtované podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte v dome so sankciou navyš vo výške 20 %.
 - h) Nájomca bude užívať byt výlučne na bývanie a nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do nájmu inej osoby.
 - i) Nájomca môže umožniť bývanie v byte ďalším osobám len po súhlase Prenajímateľa. Nájomca zároveň súhlasí, že za všetky tieto osoby bude platiť všetky dane a poplatky v súlade so zákonmi a VZN obce.
 - j) Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať prenajatý byt vypratáný, nepoškodený a previesť hygienickú maľbu všetkých miestností bytu na svoje náklady.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) Udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, okrem bežnej údržby, ktorú si Nájomca hradí sám.

- b) Bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť Nájomca Prenajímateľovi nahlási (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.).
3. Prenajímateľ je oprávnený:
- a) Vstupovať do bytu za účelom kontroly dojednaných podmienok prenájmu a riešiť nepovolené úpravy v byte. Vstup do bytu musí Nájomca umožniť aj za účelom odpočtu, resp. montáže meračov, pracovníkom stavebného úradu, štátneho dozoru a pod..
 - b) V prípade živelnej pohromy, úniku vody, poruchy na elektrickom zariadení, požiaru alebo v prípade, že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, má prenajímateľ právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu.
 - c) Požadovať od nájomcu údaje dôležité pre zmeny zálohových platieb spojených s bývaním.
 - d) Nájomca súhlasí a nemá námietky voči tomu, aby prenajímateľ vypratá predmet podnájmu, a to v prípade ak bude podnájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo plnení spojených s užívaním predmetu podnájmu o viac ako 30 dní a nápravu nezjedná ani napriek písomnej výzve Prenajímateľa v dodatočnej lehote nie kratšej ako 10 dní, a dáva súhlas, aby v tomto prípade prenajímateľ vstúpil do predmetu podnájmu a vypratá predmet podnájmu za pomoci iných osôb bez nároku na akúkoľvek náhradu v prospech nájomcu, a aby toto vypratanie uskutočnil prenajímateľ v rámci svojpomoci.

VI. Skončenie nájmu

1. Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a VZN. Nájom bytu nájomcovi zanikne:
 - a) Dohodou zmluvných strán, dohoda bude mať vždy písomnú formu a bude ukončená posledným dňom v mesiaci v ktorom sa zmluvné strany na ukončení zmluvného vzťahu dohodli.
 - b) Uplynutím doby, na ktorú bola Nájomná zmluva uzatvorená.
 - c) Výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po písomnom doručení výpovede druhou stranou. Pre udelenie výpovede ktorejkoľvek zo strán nepostačuje písomné doručenie označené ako výpoveď prostredníctvom e-mail správy.
2. Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu kedykoľvek aj bez uvedenia dôvodu.
3. Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu pre hrubé porušenie nájomnej zmluvy ak:
 - a) Nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje výkon nájomných práv a pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome a Prenajímateľom boli už raz písomne na svoje správanie upozornení.
 - b) Nájomca užíva byt /spoločné priestory, zariadenia obytného domu/ v rozpore s účelom a charakterom, pre ktorý mu bol byt pridelený.
 - c) Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte spôsobil/li na byte Prenajímateľovi škodu, ktorej suma presahuje 100.- €.
 - d) Nájomca si neplní včas a riadne svoju povinnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu v zmysle tejto Zmluvy.
 - e) Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa umožnil byt užívať iným osobám.
 - f) Nájomca chová úžitkové zvieratá, alebo drží spoločenské zvieratá.
 - g) Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa si v byte, ktorý má prenajatý, zriadil sídlo podnikania.
 - h) Nájomca porušil povinnosti, k dodržiavaniu, ktorých sa zaviazal v zmysle Čl. V, ods. 1. tejto Zmluvy.

- i) Nájomca prestal splňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
 - j) Je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas 6 mesiacov užívať.
- 4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od Zmluvy okamžite, ak sa na strane Nájomcu zmenili podmienky, ktoré ho oprávňujú na to, aby mohol užívať byt obce v súlade s podmienkami upravenými v platnom VZN.
 - 5. Po trojmesačnej výpovedi pre hrubé porušenie Zmluvy (čl. IV, ods. 4) Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť Nájomcovi náhradné bývanie a Nájomca musí byt odovzdať Prenajímateľovi.
 - 6. Nájom bytu a jeho užívanie nájomcom končí uplynutím dohodnutej doby. Prenajímateľ môže s Nájomcom uzatvoriť opakovanú nájomnú zmluvu na čas určitý v prípade, ak:
 - a) Nájomca si v priebehu trvania tejto Zmluvy plnil vždy, včas a riadne nájomné a služby spojené s užívaním bytu.
 - b) Nájomca neporušil žiadne iné povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy a na porušenie povinností nebol nikdy písomne zo strany Prenajímateľa upozornený.

VII. Záverečné ustanovenia

- 1. Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, VZN a ďalších predpisov SR.
- 2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou písomných dodatkov. Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.
- 3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa a v ten istý deň na crz.gov.sk.
- 4. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, dáva Prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie v zmysle zákona.
- 5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, 2x obdrží zmluvu Nájomca, 2x Prenajímateľ.
- 6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že ju uzatvárajú po vzájomnom prerokovaní slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie je uzatvorená v tiesni, ani za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.

Prenajímateľ:

V Rimavskej Seči, dňa

.....
PhDr. Stubendek Márta
starosta obce

Nájomca:

V Rimavskej Seči, dňa

.....
Buša Erik