ZMLUVA O NÁJME BYTU Č. 2025-015

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej len **„Zmluva“**)

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ:

Názov:	**Obec Rimavská Seč**
Sídlo:	Rimavská Seč 561, 980 42 Rimavská Seč
IČO:	00319023
DIČ:	2021132564
V zastúpení:	Mgr. PhDr. Stubendek Márta, starosta obce

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

2. Nájomca

Priezvisko a Meno:	**Favretóová Júlia**
Trvalé bydlisko:	Rimavská Seč 238, 980 42 Rimavská Seč
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 **489**, zapísaného na LV **569**, na parcele CKN **322/78**, 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 **489**, podlahová plocha bytu **70** 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 **01.04.2024** 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 ..... 10,00 €
   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 4890RRRRMM 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 revíznu 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 závady 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 vodomerov, 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 naviac 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 vypratаný, 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 vypratal 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 vypratal 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 spĺňať 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 .....

.....
Mgr. PhDr. Márta Stubendek

starostka obce

Nájomca:

V Rimavskej Seči, dňa .....

.....
Favretóová Júlia