

ZMLUVA O NÁJME BYTU Č. 2022-042

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

Zmluvné strany:

1. Prenajíateľ

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

IČO: 00319023

DIČ: 2021132564

V zastúpení: PhDr. Stubendek Márta, starosta obce

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

2. Nájomca

Meno a priezvisko: Gejza Danyi

Trvalé bydlisko: 980 42 Rimavská Seč, Malý rad 206

Dátum narodenia: xx.xx.xxxx

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

Uzavreli zmluvu o nájme bytu za nasledovných podmienok:

I. Preambula

- 1) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytu, so **súpisným číslom 534**, zapísaného na **LV 569**, na parcele **CKN 322/86**, 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: **534**
Číslo bytu: 4 podlahová plocha bytu v m²: **39,02**
(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, Prenajíateľ 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 Prenajíateľa 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 01.04.2022 do 31.12.2022.**

IV. Cena nájmu a služieb spojených s bývaním, úhrady

- 1) Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi platiť pravidelne mesačne:
 - **nájom** za byt v celkovej sume **30,00 €**
 - **fond opráv** **8,50 €**
 - **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: **SK00 5200 0000 0000 1228 0855**. Variabilný symbol uvádzajte v tvare 5344RRRRMM kde RRRR je rok a MM je mesiac, za ktorý sa uhradza 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 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 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 navyše 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 živelnnej 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.

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 byť 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.
- 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.

V Rimavskej Seči, dňa 30.03.2022

Nájomca:

.....
Gejza Danyi

Prenajímateľ:

.....
PhDr. Stubendek Márta
starostka obce