

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 001-148-1/ŠFRB/2023

uzatvorená v zmysle §685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ : **Obec Bretka**
so sídlom: č. 33, 980 46 Bretka, SR
zastúpená: Máriou Vajda Susányi, starostom obce,
IČO: 00 590 754,
DIČ: 2021132696,
IČ DPH : neplátca DPH
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Rožňava
 č.ú.: 7865135010/5600
 IBAN: SK29 5600 0000 0078 6513 5010
(ďalej len „**prenájomca**“)

Nájomca : **Jolana Balogová**
bytom: č. , 98046 Bretka, SR
dátum narodenia:
rodné číslo:
(ďalej len „**nájomca**“)

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti :
- **Stavba:** Nájomný bytový dom s nižším štandardom so súpisným číslom 148 zapísaného na liste vlastníctva č. **426** v katastrálnom území Bretka, obec Bretka, okres Rožňava nachádzajúca sa na parcele registra **C KN č. 743/12**, o výmere **375 m²**, zastavaná plocha, v ktorej sa nachádza 6 nájomných bytov.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **byt č. 1**.
Opis bytu : - byt sa nachádza na prízemí;
- pozostáva z: - vstupné schodisko, závetrie (101) 2,87 m²
 - zádverie (102) 1,94 m²
 - kúpeľňa (103) 2,66 m²
 - kuchyňa (104) 14,28 m²
 - izba 1 (105) 10,25 m²
 - izba 2 (106) 10,54 m²
- celková plocha bytu 42,54 m²
- **celková užitná plocha bytu** **39,67 m²**
- podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu č. 1, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.

3. Nájomca sa oboznámil s fyzickým stavom prenajímaného **bytu č. 1**. Byt je bez závad a preberá ho do svojho užívania spoločne s osobami, ktoré tvoria domácnosť nájomcu, uvedenými v Čl. II. bod 4. tejto zmluvy.

Nájomca a osoby tvoriace domácnosť nájomcu bytu majú popri práve užívať byt aj užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, zároveň aj užívať plnenia , ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

4. V predmetnom byte budú spolu s vyššie uvedeným nájomcom bývať :

P.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi
1.	Zoltán Horváth		druh
2.			
3.			
4.			
5.			

Čl. III.

Začiatok nájmu a doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na tri roky : **od 01.06.2023 do 31.05.2026.**
2. Platnosť nájomnej zmluvy sa môže ukončiť kedykoľvek na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán alebo výpoveďou.
3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená.
4. Nájomca môže požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy za splnenia podmienok v zmysle VZN obce Bretka č. 2/2022 o niektorých podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného.
5. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia Obce Bretka č. 2/2022 o niektorých podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného (ďalej len VZN) a dodržiava podmienky uvedené v zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
Zároveň nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu a nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
Nájomca najneskôr 3 mesiace pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy a doručiť doklady potrebné k jej uzatvoreniu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
6. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho

prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

7. Nájomca je povinný ku skončeniu nájmu bytu vykonať v byte hygienický náter.
8. Nájomca nemá po ukončení nájmu bytu uplynutím doby nájmu alebo z akéhokoľvek iného dôvodu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

Čl. IV. Finančná zábezpeka

1. Nájomca pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy zložil v hotovosti do pokladne obce Bretka alebo na účet obce uvedený v záhlaví tejto zmluvy finančnú zábezpeku vo výške **400,- EUR** slovom : **štyristo 00/100 EUR** .
2. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie nedoplatkov nájomného, preddavkov na úhrady za plnenia poskytované, spojené s užívaním nájomného bytu ako aj nedoplatkov ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované v spojení s užívaním nájomného bytu a na úhradu škody spôsobenej na prenajatom nájomnom byte, spoločných častých a zariadeniach bytového domu zistených ku dňu skončenia nájmu.
3. Po skončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku alebo jej časť zníženú o: - nedoplatky na nájomnom, preddavkoch na úhrady za plnenia poskytované a spojené s užívaním bytu vzniknuté ku dňu skončenia nájmu,
 - o prípadné poplatky z omeškania, na ktoré prenajímateľovi vznikol nárok, o náhradu prípadnej škody,
 - o cenu hygienického náteru, ak tento nájomca nevykonal ku dňu skončenia nájmu na svoje náklady a
 - o prípadné nedoplatky na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním bytu zistené ročným vyúčtovaním za posledný rok nájmu resp. jeho časť v lehote splatnosti ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu za posledný rok nájmu, resp. za jeho časť.

Prípadný nedoplatok zistený ročným vyúčtovaním je nájomca povinný uhradiť v lehote splatnosti ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Čl. V. Výška mesačného nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške **112,69 EUR** (slovom: **jednostodvanásť 69/100 EUR**), ktoré sa skladá z :
 - nájomného **74,29 EUR**;
 - príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv **11,41 EUR**;
 - príspevku na úhradu režijných nákladov **5,00 EUR** (zálohovo),
 - vodné **5,69 EUR** (zálohovo),
 - stočné **16,30 EUR** (zálohovo).

2. Nájomca je povinný ku dňu podpisu nájomnej zmluvy uzatvoriť zmluvu o združenej dodávke elektriny a plynu na vlastné meno a uhradiť prenajímateľovi pripojovací poplatok vo výške 0,00 EUR (Slovom: nula EUR a 00/100) na číslo účtu: 7865131001/5600, IBAN: SK29 5600 0000 0078 6513 1001.
3. Odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu prípadne drobného stavebného odpadu si platí nájomca v zmysle platného VZN obce Bretka.
4. Prenajímateľ má právo výšku príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
5. **Nájomné** (podľa Čl. V. bod 1.) je splatné **mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.**
6. Nájomné je nutné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu: 7865135010/5600, IBAN: SK29 5600 0000 0078 6513 5010, variabilný symbol: číslo bytu mesiac a rok za ktorý sa nájomné uhrádza (1-12XX2023), konštantný symbol 0558.
7. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však vo výške 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
8. Prenajímateľ je do 31. marca nasledujúceho roka povinný urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
9. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu písomne upozornený.

Čl. VI.

Vzájomné práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Nájomca a ostatné osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a ktoré nemajú trvalý pobyt v obci Bretka sú povinní sa prihlásiť na trvalý pobyt v obci Bretka v lehote do 45 dní od podpisu nájomnej zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje urobiť pred notárom vo forme notárskej zápisnice vyhlásenie o súhlase s exekúciou vypratáním bytu podľa ustanovenia §45 ods. 2 Exekučného poriadku pre prípad, že dobrovoľne nesplní povinnosť uvoľniť a odovzdať byt po skončení nájmu.

V notárskej zápisnici nájomca určí miesto na ktoré bude byt vypratáný po skončení nájmu.

Poplatok za vyhotovenie notárskej zápisnice znáša nájomca.

Notárska zápisnica je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Zmluva nadobudne platnosť až po vyhlásení nájomcu o súhlase s exekúciou vypratáním bytu podľa ust. §45 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučného poriadku v znení neskorších predpisov vo forme notárskej zápisnice.

3. Nájomca sa zaväzuje používať prenajaté priestory iba na účel uvedený v Čl. I. tejto zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať nájomný byt do podnájmu, resp. iným spôsobom disponovať s predmetom nájmu.
Nájomca nesmie predmet nájmu zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v nájomnom byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
Bez súhlasu prenajímateľa nesmie vŕtať do stien, okien, dverí nájomného bytu alebo akýmkoľvek iným spôsobom nájomný byt znehodnocovať.
Nesmie umiestniť alebo pripevniť na strechu ani na obvodový múr nájomného bytového domu terestriálnu ani parabolickú anténu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný neodkladne informovať prenajímateľa o zmene počtu osôb v byte, ktoré s ním budú bývať v predmetnom nájomnom byte.
7. Nájomca je povinný uhrádzať drobné opravy v nájomnom byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou (napr. oprava vodovodných batérií, výmena žiaroviek v byte a spoločných priestoroch, maľovanie bytu, oprava sporáka, oprava kuchynského drezu, rozbitie skla na oknách, výplne dverí). Drobnými opravami sa rozumejú opravy vymedzené v §5 Nariadenia vlády č.87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu nájomného bytu má prenajímateľ právo tak urobiť na vlastné náklady sám po predchádzajúcom upozornení nájomcu a požadovať ich náhradu.
Väčšie opravy v byte je nájomca povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
Nedostatky a poškodenia v byte, spoločných priestoroch a zariadeniach bytu ktoré spôsobil sám alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstrániť a uhradí v plnej výške. Ak by s tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
8. Prenajímateľ je povinný väčšie opravy realizovať bezodkladne po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním.
9. Nájomca je povinný nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv.
10. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy. V prípade ich porušenia zodpovedá priamo kontrolným orgánom a v prípade vzniku škody za jej vznik zodpovedá v celom rozsahu.

11. Nájomca je povinný uzavrieť poistenie domácnosti na vlastné náklady. V prípade k také poistenie neuzavrie, týmto sa zaväzuje, že spôsobenú škodu odstráni v plnej výške na vlastné náklady.
12. Nájomca sa zaväzuje upratovať a udržiavať poriadok v spoločných priestoroch nájomného bytového domu v zmysle príslušného domového poriadku.
13. Nájomca, ktorý chová alebo má v držbe psa alebo mačku je povinný zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia v súlade so všeobecne záväznými predpismi, najmä udržiavať poriadok v spoločných priestoroch nájomného bytového domu a vonkajšieho okolia nájomného bytového domu, nerušiť ostatných nájomcov v bytovom dome nadmerným hlukom. V opačnom prípade dôjde k zákazu chovu a držby psa, mačky v bytovom dome.
14. Nájomca nesmie zameniť nájomný byt s iným nájomcom v bytovom dome bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
15. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať podstatu nebytových priestorov v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu a zabezpečovať riadne plnenie služieb s ktorými je užívanie bytových priestorov spojené. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním, vrátane maľovania a náterov.
16. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatých priestorov – nehnuteľností a vecí najmenej raz za rok a že prenajímateľovi bude oznamovať všetky závady na nehnuteľnosti, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku.
Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.
17. Ak prenajímateľ alebo nájomca zanedbajú povinnosť podľa tejto zmluvy čo do vzniku škôd, sú si títo povinní škody na ich majetku vzniknuté navzájom uhradiť a to podľa miery zavinenia.
18. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch príslušné opatrenia na ochranu jemu zvereneného majetku prenajímateľa.
19. Prenajímateľ má právo v prípade, že nájomca zruší zmluvu o nájme bytu v priebehu roka požadovať od nájomcu zálohu vo výške 100,- EUR na vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu za príslušný rok.
20. Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu bytu nahradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca s jeho súhlasom v byte vykonal, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ nebude od nájomcu požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
21. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb s ktorými je predmet nájmu spojený.

Čl. VII. Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom;
2. Uplynutím doby nájmu;
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve obce Bretka a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN a tejto nájomnej zmluve;
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie obdobie ako 3 mesiace;
 - c) alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia patriace k bytovému domu;
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome;
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako jeden mesiac;
 - f) bez súhlasu vlastníka/prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osobu alebo osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto nájomnému bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
5. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ustanoveniach §711 ods. 1. Občianskeho zákonníka.
Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

ČI. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracúvaním jeho osobných údajov uvedených v tejto zmluve o nájme bytu vrátane jej príloh, ktoré sú jej neoddeliteľnou súčasťou v zmysle §14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to na účely spísania tejto zmluvy a jej evidovania, evidencie a súvisiacich úkonov s nájmom predmetného bytu. Doba platnosti použitia osobných údajov je obmedzená na dobu trvania tejto zmluvy. Súhlas je vyjadrený podpisom nájomcu na tejto zmluve.
2. Zmluva nadobúda platnosť po vykonaní vyhlásenia o súhlase s exekúciou vypratáním bytu podľa ust. §45 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z.z. Exekučného poriadku v znení neskorších predpisov vo forme notárskej zápisnice, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy a podpisom nájomnej zmluvy nájomcom a prenajímateľom.
Táto nájomná zmluva bytu je povinne zverejňovanou zmluvou podľa §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov

a nadobúda účinnosť podľa §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa a v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote 15 dní.
4. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN obce Bretka.
5. Táto **zmluva je vyhotovená v 3 (troch) vyhotoveniach**, jedno vyhotovenie pre nájomcu a dve vyhotovenia pre prenajímateľa.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia zmluvy sú im zrozumiteľné a že všetky ustanovenia zmluvy dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavená ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi.

Prílohy :

Príloha č. 1 – Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

V Bretke , dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mária Vajda Susányi
starostka obce

.....
Jolana Balogová
nájomca