

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 28/2024 – N

uzavretá v zmysle ustanovení § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obec Rumanová

Sídlo: 951 37 Rumanová

IČO: 00308412

Za: Mgr. Jozef Jankovič, starosta obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Meno a priezvisko: Mgr. Alena Horváthová

nar.: r.č.

bytom: Rumanová č.

Článok I. Úvodné ustanovenia

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcej sa v katastrálnom území Rumanová, obce Rumanová, okres Nitra, zapísanej na LV č. 673, ako stavba – **Nájomný bytový dom – 15 bytov**, súp. č. 371, postavenom na parc. č. 145/5 zastavaná plocha o výmere 83 m², par.č. 145/6 zastavaná plocha o výmere 80 m², par.č. 145/7 zastavaná plocha o výmere 80 m², par.č. 145/8 zastavaná plocha o výmere 80 m², par.č. 145/9 zastavaná plocha o výmere 80 m², par.č. 145/10 zastavaná plocha o výmere 83 m².

Článok II. Predmet zmluvy

2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 2.2. tejto zmluvy do užívania a nájomca sa za to zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné podľa čl. V. tejto zmluvy.

2.2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je:

- Byt č. E/2 na poschodí, nachádzajúci sa na adrese Rumanová v bytovom dome súp. č. 371, postavenom na pozemku par.č. 145/7 zastavaná plocha o výmere 80 m² (ďalej len „byt“).

Článok III. Popis, podlahová plocha a vnútorné vybavenie bytu

3.1. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností: - 1.izba o výmere 17,16 m², 2.izba o výmere 13,51 m² a z príslušenstva, ktorým je: obytná kuchyňa 18,84 m², zádverie o výmere 3,24 m², predsieň o výmere 4,86 m² a kúpeľňa o výmere 3,40 m² a WC o výmere 1,55 m².

3.2. Podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je 62,56 m².

3.3. Byt má štandardné vnútorné vybavenie, ktoré tvorí plynový sporák s elektrickou rúrou MORA, kuchynská linka rohová, nerezový dres s výtokom studenej vody a TÚV, digestor,

plastová rohová vaňa, umývadlo, plynový kotol Viessmann s ohrevom TUV, ústredno-panelové radiátory, elektrická inštalácia.

Článok IV.

Spoločné zariadenia a spoločné časti bytového domu a služby spojené s užívaním bytu

- 4.1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia domu.
- 4.2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, schodiskový priestor, obvodové múry, zvislé a vnútorné konštrukcie domu, sedlová strecha vrátane vetracích šachiet a komínov.
- 4.3. Spoločné zariadenia domu sú: rozvodné potrubie studenej vody, plynu od prípojky do bytu, zvislé a ležaté kanalizačné potrubie až po prvú revíznú šachtu, kanalizačná prípojka od revíznej šachty po betónovú žumpu, vodovodná prípojka od vodného zdroja, rozvody elektroinštalácie v schodišti, bleskozvod.
- 4.4. S užívaním bytu je spojené poskytovanie tejto služby prenajímateľom: osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu a likvidácia odpadu zo septikov.

Článok V.

Nájomné a cena za služby spojené s užívaním bytu, zábezpeka za užívanie bytu

- 5.1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie bytu nájomné vo výške **169,67 EUR** mesačne.
- 5.2. V nájomnom podľa bodu 5.1. tejto zmluvy nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním bytu.
- 5.3. Za služby spojené s užívaním bytu podľa bodu 4.4. tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi cenu vo výške 1 EUR (slovom: jedno euro) mesačne za každú 1 osobu žijúcu v byte – 1 osoba t.j. **1 EUR** za osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu. Za služby likvidáciu odpadov zo septikov vo výške 10 EUR (slovom: desať eur) mesačne za každú 1 osobu žijúcu v byte – 1 osoba t.j. **10 EUR** (slovom: desať eur) mesačne.
- 5.4. Nájomné a cena za služby spojené s užívaním bytu sú splatné vždy mesačne vopred, a to k 25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
- 5.5. Nájomca uhrádza nájomné a cenu za služby spojené s užívaním bytu prevodom na bankový účet prenajímateľa, vedený v Prima banke a.s., č. účtu: **0874377001/5600**, IBAN: **SK54 5600 0000 0008 7437 7001**, variabilný symbol: **317025**, konštantný symbol: **0308**.
- 5.6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenie služieb poskytované s užívaním bytu podľa tejto zmluvy do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 1,0% dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 5.7. Ak dôjde počas trvania tejto zmluvy k zmene skutočností rozhodných pre určenie výšky nájomného a ceny za služby spojené s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájomného a ceny za služby spojené s užívaním bytu. Na zmenu výšky nájomného a ceny za služby spojené s užívaním bytu je prenajímateľ povinný nájomcu písomne upozorniť najmenej 60 dní vopred.
- 5.8. Nájomca zložil pred podpísaním tejto zmluvy prenajímateľovi finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške **1018,02 EUR**.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1.Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 6.2.Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv, najmä nesme narúšať pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozovať bezpečnosť v dome a porušovať dobré mravy v dome.
- 6.3.Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu uhrádza nájomca.
- 6.4.Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.5.Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 6.6.Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 6.7.Nájomca je povinný po dobu trvania nájmu bytu podľa tejto zmluvy umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva regionálneho rozvoja a bývania SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- 6.8.Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
- 6.9.Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky ceny za služby poskytované s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb žijúcich s nájomcom v byte, a to najneskôr do 30 dní od vzniku týchto skutočností.

Článok VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 7.1.Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 7.2.Prenajímateľ je povinný oznamovať nájomcovi všetky skutočnosti týkajúce sa prenajatého bytu.
- 7.3.Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 7.4.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.

Článok VIII.

Doba trvania nájmu

- 8.1. Táto zmluva o nájme je uzatvorená na dobu určitú, a to na 1 rok odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
- 8.2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu, v ustanoveniach Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a vo Všeobecne záväznom nariadení Obce Rumanová (ďalej len „VZN“) č. 1/2024. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu bytu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.
- 8.3. Na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu má nájomca právo za predpokladu, že počas doby nájmu si riadne plnil zmluvné podmienky.

Článok IX.

Zánik nájmu bytu

- 9.1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby uvedenej v bode 8.1. tejto zmluvy, na ktorú bol nájom bytu dohodnutý.
- 9.2. Nájom bytu môže pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu podľa bodu 8.1. tejto zmluvy zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
- 9.3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže písomne vypovedať nájom bytu iba z dôvodov taxatívne vymedzených v ustanoví § 711 ods. 1 Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a vo VZN č. 1/2024 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov.
- 9.4. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať nájom bytu kedykoľvek, aj bez udania dôvodu.
- 9.5. Ak bola daná písomná výpoveď, nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcovi, prípadne prenajímateľovi doručená.
- 9.6. Nájomca nemá pri zániku nájmu bytu podľa tejto zmluvy právo na bytovú náhradu.
- 9.7. V prípade zániku nájmu bytu je nájomca povinný vystať hovať sa z bytu a byt vypratať, a to najneskôr do 14 dní od zániku nájmu a odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

Článok X.

Podnájom bytu (časti bytu)

- 10.1. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

Článok XI:

Ochrana osobných údajov

- 11.1. Práva a povinnosti účastníkov tejto zmluvy sa pre účely ochrany osobných údajov riadia ustanoveniami zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení a súvisiacimi právnymi predpismi (ďalej len „zákon“). V zmysle zákona sa nájomca označuje ako dotknutá osoba (ďalej len „dotknutá osoba“) a prenajímateľ ako prevádzkovateľ (ďalej len „prevádzkovateľ“).

- 11.2. Prevádzkovateľ zabezpečí spracovanie osobných údajov dotknutej osoby pre ním nižšie uvedený účel a prostredníctvom ním, pre tento účel oprávnených osôb.
- 11.3. Pre účely zabezpečenia všetkých aktivít v rámci nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, najmä pre účely vedenia evidencie o nájomcoch (ďalej len „účel spracovania“) bude prevádzkovateľ spracovávať najmä nasledovné osobné údaje dotknutej osoby: meno a priezvisko, dátum a miesto narodenia, rodné číslo, pohlavie, číslo identifikačného preukazu, adresu trvalého a prechodného bydliska, titul, kontaktné údaje ako sú číslo telefónu, príp. faxu, mailovú adresu (ďalej len osobné údaje“).
- 11.4. Dotknutá osoba v súlade s obsahom tohto zmluvného ustanovenia podpisom na tejto zmluve slobodne, výslovne a zrozumiteľne vyjadruje a dáva svoj písomný súhlas prenajímateľovi na spracovanie svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. a tým aj na získanie osobných údajov nevyhnutných na dosiahnutie účelu spracúvania ich kopírovaním, skenovaním alebo iným zaznamenávaním úradných dokladov na nosič informácií a na poskytnutie osobných údajov z informačného systému inej právnickej osobe, fyzickej osobe, prípadne subjektu v cudzine, ak zákon takýto súhlas vyžaduje (ďalej len „súhlas dotknutej osoby“). Súhlas dotknutej osoby je na dobu neurčitú, príp. do písomného odvolania súhlasu spracovania osobných údajov dotknutou osobou, pokiaľ takéto odvolanie nie je v rozpore so zákonom a ďalšími súvisiacimi predpismi.

Článok XII.

Záverečné ustanovenia

- 12.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47 a) Zákona č. 546/2010, ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 12.2. Práva a povinnosti zmluvných strán bližšie nevymedzené touto zmluvou sa primerane spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a inými príslušnými právnymi predpismi.
- 12.3. Nájomca svojim podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol pred podpisom tejto zmluvy riadne oboznámený s ustanoveniam VZN obce Rumanová č. 1/2024.
- 12.4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch majúcich povahu originálu, z ktorých každý účastník zmluvy dostane 1 rovnopis zmluvy.
- 12.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prejavy ich vôle sú zrozumiteľné a určité a sú plne spôsobilí na právne úkony. Ďalej vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom podpísali.

V Rumanovej dňa 31.10.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Rumanová

Mgr. Alena Horváthová

