

ZMLUVA O NÁJME OBYTNEJ MIESTNOSTI

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a

podľa „Zásad pridelovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006 platných od 01.07.2022

Prenajímateľ: **Mesto Ružomberok**
Sídlo: nám. A.Hlinku 1, 034 01 Ružomberok
IČO: 315 737
DIČ : 2021339265
Zastúpené: spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A.Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr.art.Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“)

Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593

a

Nájomca: **ONDREJ RAJNIAK**
Trvale bytom: Štiavnicka 186, 03401 Ružomberok

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3750110905 tento symbol používajte pri každej platbe!**

Čl. I.

PREDMET A ROZSAH NÁJMU

- Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **1.0-izbový byt č. 109**, ktorý sa nachádza na 1 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Štiavnicka 186, 03401 Ružomberok**. Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 468/2, druh pozemku – zastavené plochy a nádvorcia. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 323, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
- Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 1. tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučne za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
- Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby. Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

Čl. II.

DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

- Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2025 do 30.04.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme.
- Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
- Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
 - nájomca napriek predchádzajúcemu upozorneniu užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí vznik škody, alebo
 - nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje predmet nájmu, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia ubytovacieho zariadenia alebo
 - opakované narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v ubytovacom zariadení alebo
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu predmetu nájmu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo
 - nájomca využíva predmet nájmu byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo
 - nájomca dá predmet nájmu do ďalšieho podnájmu tretím osobám, alebo umožní tretím osobám užívať predmet nájmu.
- Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca nezaplatí prenajímateľovi nájomné za jeden mesiac trvania nájmu vo výške a v lehote splatnosti podľa článku III. tejto zmluvy, nájom podľa tejto zmluvy zaniká uplynutím posledného dňa toho kalendárneho mesiaca, v ktorom splatné nájomné za jeden mesiac trvania nájmu nebolo nájomcom zaplatené.
- Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek a z akéhokoľvek dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia výpovede prenajímateľovi. Uplynutím tejto výpovednej lehoty nájom zaniká.
- V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z predmetu nájmu vysťahovať a predmet nájmu vypratať bez zabezpečenia akéhokoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájomom bytu prevzal.
- Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.

Čl. III.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **36.65 EUR /mesačne**.
2. **V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu.** Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy, sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy, povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Nájomné, úhrada za užívanie predmetu nájmu a služby spojené s užívaním bytu **sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
4. Skutočnosť rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
5. Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájomom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 5,00 € v ktorej sú zahrnuté poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych predpisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
7. Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevystahuje a byt nevypracuje alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožní prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vystaňovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokolvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

Čl. IV.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

Čl. V.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok ubytovne (ďalej len "domový poriadok"). Nájomca vyhlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve zároveň potvrdzuje, že pred podpisom tejto zmluvy bol s domovým poriadkom ubytovne zo strany prenajímateľa oboznámený, jeho obsah si precítil, porozumel mu a zaväzuje sa dodržiavať všetky povinnosti z neho vyplývajúce.
2. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok.
3. Nájomca je povinný počkať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavinenej porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, do podnájmu ani iného užívania, a to ani dočasného, inej osobe. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
7. Nájomca sa zaväzuje, že spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok.

8. Nájomca je povinný oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť obytnú miestnosť v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zariadenia podľa protokolu spísaného pri preberaní obytnej miestnosti. Nájomca sa zaväzuje, že spolu s nim budú užívať obytnú miestnosť len osoby, ktorých spoločne užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
9. V prípade, že nájomník nebude uhrádzať faktúry za dodavku elektrickej energie dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energii za opätovné pripojenie k verejnej sieti. Takéto konanie nájomcu sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.
10. Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľa do predmetu nájmu, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom.
11. V prípade dokázania neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR.
12. Zároveň sa nájomca zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a požiarne opatrenia ubytovne, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti.
13. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmä náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklenených častí dverí, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciami a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytnej domy a jeho príslušenstva.
14. Nájomca je povinný vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 006. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predĺžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

Čl. VI.

SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

1. Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
2. Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
3. Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

Čl. VII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- a. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
- b. Zásielka sa považuje za doručení, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručení dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
- c. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- d. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
- e. Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
- f. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
- g. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
- h. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 16.1.2025

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
podpis nájomcu

.....
Mgr. Dana Sršňová - konateľ

.....
Mgr.art.Róbert Dúbravec - konateľ