

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Č. 14-04-2025

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v platnom znení
(ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Prenajímateľ:

Názov: Mesto Revúca, Námestie slobody 13/17, 050 01 Revúca, zastúpené: primátorom
Mesta Ing. Júliusom Buchtom, MBA
Zastúpené: Bytovým hospodárstvom s. r. o. Revúca, Terézie Vansovej 1231/23, 050 01
Revúca, zastúpené: Ing. Michaelou Šteinerovou

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Pavol Brindzák Radoslava Brindzáková

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Bydlisko: Revúca

(ďalej len „Nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „**zmluvné strany**“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 5555, pre okres: Revúca, obec: Revúca, katastrálne územie: Revúca na Katastrálnom úrade v Banskej Bystrici, Správa katastra Revúca, a to:
 - a.) 1 – izbového bytu číslo: 14, umiestneného na poschodí č. 4 bytového domu, nachádzajúceho sa na ulici Strmá v Revúcej, so súpisným číslom bytového domu 1460 a orientačným číslom 60.
 - b.) Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti o výmere 34,61 m² a príslušenstva
 - c.) Príslušenstvo bytu tvorí: WC, sprchový kút, umývadlo.
(ďalej len „**byt**“ alebo „**predmet nájmu**“).

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania podľa podmienok upravených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi za to nájomné.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu spolu s jeho zariadením, ktorého zoznam je uvedený v protokole o odovzdaní a prebratí predmetu nájmu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej len „**protokol**“).
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe závady a poškodenia bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý je spôsobilý na riadne užívanie a takto preberá byt do nájmu.

Článok III. Rozsah užívania

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať výlučne na bývanie. Nájomca môže byt užívať na iný ako dohodnutý účel len s písomným súhlasom prenájomcu.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, bez vedomia prenájomcu.
3. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi na účely bývania byt pre jeho osobu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to:
Brindzák Alex, syn, nar.
Brindzáková Lukrécia, dcéra, nar.
Brindzáková Vanesa, dcéra, nar.

Článok IV. Doba nájmu, začatie a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.04.2025** do **30.06.2025**.
2. Nájom bytu sa končí:
 - a.) uplynutím doby uvedenej v čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy,
 - b.) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenájomcom a nájomcom,
 - c.) písomnou výpoveďou zo strany prenájomcu (výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane,
 - d.) zničením predmetu nájmu.
3. V prípade výpovede tejto zmluvy sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená zmluvnej strane.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenájomcovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou.

Článok V.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Za nájom predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne vopred vo výške 48,32,- eur. (slovom: štyridsaťosem eur 32 centov). (ďalej len „**nájomné**“).
2. Nájomca sa tiež zaväzuje platiť prenajímateľovi úhrady za služby spojené s užívaním bytu mesačne vopred. (ďalej len „**plnenia**“).
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni, a. s., číslo účtu: SK51 0900 0000 0051 9564 6751, alebo v pokladni Bytového hospodárstva, s. r. o. v Revúcej.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu (vodné, stočné, komíny, elektrická energia spoločných priestorov), a to na základe predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu mesačne vopred.
5. Nájomca zložil v súlade s podpísanou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom mestom Revúca v pokladni správcu Bytové hospodárstvo, s. r. o. finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného v sume 140,76,- eur.
6. Zložená finančná zábezpeka sa použije:
 - a.) na úhradu na nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním nájomného bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
 - b.) na úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
7. Finančnú zábezpeku správcu bytov zúčtuje a vypláti nájomcovi najneskôr do 30 dní po skončení nájmu. Ak správca použije finančnú zábezpeku na úhradu škôd uvedených v odseku 6., vyúčtuje ju nájomcovi najneskôr do 30 dní od obdržania faktúry za vykonané opravy.

Článok VI.

Sankcie

1. V prípade omeškania s platbou nájomného podľa článku V. Zmluvy, sa nájomca zaväzuje zaplatiť správcovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy najmenej však 0,83,- eur za každý i začatý mesiac omeškania.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti zmluvy ako vlastník predmetu nájmu, na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca má právo užívať predmet nájmu, pričom je povinný užívať ho riadne, šetrne a v súlade s jeho určením. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby nedošlo k obmedzeniu výkonu práv iných nájomcov v bytovom dome.
3. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu predmetu

- nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám, a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
6. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu sám alebo tie osoby, ktoré s ním bývajú alebo ktorým nájomca umožnil vstup do bytu. Ak tak nájomca neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
 7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu bytu vo vopred oznámenom čase.
 8. Prenajímateľ má právo kontroly bytu minimálne jedenkrát počas jedného mesiaca. Kontroly bytu môže prenajímateľ vykonávať len v prítomnosti nájomcu alebo osoby s ním žijúcej v spoločnej domácnosti, inak len v prípade ak odôvodnene hrozí vznik škody (havarijný stav) a súhlas nájomcu nemohol objektívne získať. Prenajímateľ má neobmedzené právo vstupu do bytu aj bez prítomnosti nájomcu po skončení nájomného vzťahu.
 9. Okrem kontroly bytu je nájomca povinný predmet nájmu sprístupniť prenajímateľovi alebo ním určenej osobe za účelom vykonania prehliadky, odstránenia porúch, vykonania pravidelných odborných obhliadok a skúšok technických zariadení (kontrola elektrického vedenia, revízie atď.).
 10. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu zániku nájmu odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav predmetu nájmu.

Článok VIII.

Podmienky pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy.
2. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s FO, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:
 - a) nie je vyšší ako 4 – násobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 2 ods. 2/ písm. Všeobecne záväzného nariadenia č. 170/2023 o podmienkach nájmu bytov v bytovom dome súp. č. 1460/60, 61 – 32 b. j. Revúca, ul. Strmá,
 - b) nie je vyšší ako 5 – násobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 2 ods. 2/ písm. b) a c) Všeobecne záväzného nariadenia č. 170/2023 o podmienkach nájmu bytov v bytovom dome súp. č. 1460/60, 61 – 32 b. j. Revúca, ul. Strmá.
3. Mesto Revúca si zároveň vyhradzuje právo individuálneho posúdenia žiadosti o obnovenie nájmu s prihliadnutím na objektívne skutočnosti, ktoré zapríčinili nepriaznivú sociálnu a finančnú situáciu v domácnosti nájomcu, v dôsledku ktorých nebol schopný pravidelných úhrad nájomného a ostatných pohľadávok voči mestu.
4. Splnenie podmienok pre možnosť opätovného uzatvorenia nájomnej zmluvy s nájomcom podľa predchádzajúceho bodu, skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že tieto podmienky nebudú splnené, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.
5. Do nájomných bytov sa prihlasujú na trvalý pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh a družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti. Súhlas na prihlásenie ďalších osôb do nájomného bytu môže byť daný iba na prechodný pobyt a len na dobu trvania nájmu. O prijatie ďalšej osoby do bytu musí nájomca požiadať mesto písomne.

6. V prípade uzatvorenia manželstva a narodenia dieťaťa je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť správcovi bytov a príslušnému oddeleniu MsÚ.
7. Nájomca nie je oprávnený dať nájomný byt do podnájmu inej osobe a ani nie je možné na takýto byt uskutočniť prevod vlastníckych práv.
8. Nájomca počas trvania nájomného vzťahu umožní vstup do bytu správcovi bytov, povereným zamestnancom MsÚ a iných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a dodržiavania podmienok zmluvy o nájme bytu.

Článok IX.

Drobné opravy v byte

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho používaním si hradí nájomca podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
2. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenie, ktoré sú v Prílohe č. 3.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinná deň po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „CRZ“) Úradu vlády SR.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých obidve zmluvné strany obdržia po jednom vyhotovení v platnosti originálu.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné uskutočniť len písomne, vo forme očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka (Zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov) a všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, dobrovoľne, slobodne, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad vlastnoručne podpisujú.
6. Touto zmluvou sa ruší zmluva predchádzajúca, ktorá bola s nájomcom uzavretá.

V Revúcej, dňa

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

Príloha č. 1 - Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu
Príloha č. 2 - Zoznam drobných opráv