

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Prenajímateľ:

**Obec Rabčice, so sídlom Rabčice 650, 029 45, IČO: 00314846
zastúpená starostom obce: Mgr. Gabriel Vons**

a

Nájomca:

Jozef Ogurek, rod. Ogurek, [redacted] n Rabčice č. 461, 029 45

uzavreli dňa 31.12.2024 túto „Zmluvu o nájme bytu“

I.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ ako výlučný vlastník nehnuteľnosti prenecháva nájomcom do dočasného užívania byt číslo **3** na **1.** poschodí bytového domu (drobná prev. a byty) postaveného na C-KN parc. č. 3066/8, súpisné číslo **183** v Rabčiciach, zapísaného vo výpise z KN z LV č. **630**, k.ú. Rabčice (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“). Predmetný byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva.

II.

Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi výlučne za účelom dočasného bývania nájomcu.

III.

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní od 01.01.2025 do 31.12.2025.

IV.

Popis, vybavenie a zariadenie bytu

Byt pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne s WC a chodby. Obytný plocha bytu je 103 m².

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav (ktorý je primeraný na dohodnutý účel) odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:

- a/ vybavenie bytu: vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky, okrem tých ktoré sú určené na spoločné užívanie,
- b/ zariadenie bytu: kuchyňa: kuchynská linka + dres, digestor, , kúpeľňa: WC, umývadlo, vaňa, elektrický bojler, obklady a dlažby, chodba: vešiaková stena.
- c/ technický stav bytu: primeraný veku a spôsobu užívania.

Súčasťou bytu nie je elektrický sporák a telesá na vykurovanie – elektrické konvektory.

V.

Výška nájomného

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľom za predmet nájmu uvedený v bode I. tejto zmluvy dohodnutý mesačný nájom vo výške **243,26 EUR** (slovom dvestoštyridsaťtri EUR a 26 centov), vždy priebežne do 25. dňa každého mesiaca. Prvé nájomné je splatné dňa 25.01.2025.

Nájomné pozostáva z vlastného nájomného vo výške 229,71 EUR ($103 \text{ m}^2 \times 2,2302 \text{ EUR/m}^2$ podlahovej plochy bytu za mesiac), paušálneho poplatku za dodávku pitnej vody vo výške 1,55 EUR ($2,5 \text{ m}^3 \text{ mesačne} \times 1 \text{ osoba} \times 0,62 \text{ EUR/1m}^3$), poplatku za tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 10,00 Eur, poplatku za spotrebovanú elektrickú energiu osvetlenia spoločných priestorov vo výške 2,00 Eur

V nájme nie sú zahrnuté nasledovné platby za plnenia, ktoré nie sú poskytované s užívaním bytu: paušálny poplatok za dodávku pitnej vody, elektrická energia, zálohové platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, vývoz odpadu zo spoločného septiku a paušálna platba za elektrickú energiu spotrebovanú pri osvetlení spoločných priestorov. Nájomca si na predmet nájmu zaeviduje samostatné odberné miesto na odber elektrickej energie.

Nájomca je povinný uhradiť paušálnu platbu za dodávku pitnej vody vo výške 1,55 Eur mesačne ($2,5 \text{ m}^3 \text{ mesačne} \times 1 \text{ osoba} \times 0,62 \text{ EUR/1m}^3$).

Nájomca je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv vo výške 10,00 Eur mesačne, splatné spolu s nájomným za užívanie bytu.

Nájomca je povinný uhradiť paušálnu platbu za spotrebovanú elektrickú energiu na osvetlenie spoločných priestorov vo výške 2,00 Eur mesačne, splatné spolu s nájomným za užívanie bytu.

Vývoz odpadu zo spoločného septiku bude vyúčtovaný nájomcovi pomerným rozpočítaním na počet osôb v byte, a to podľa skutočných nákladov, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 01.01. do 31.12. daného roka, na základe vyúčtovania týchto nákladov od dodávateľa prenajímateľa (OVS, a.s.).

B/ Prenajímateľ

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že prípadné nevyhnutné stavebné úpravy bytového domu/bytu bude vykonávať ohľaduplne vo vzťahu k nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie úprav bezodkladne umožní.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú. Nájom bytu končí uplynutím dojednanej doby. Pri uzavretí zmluvy nájomca prevzal 2 ks kľúčov od vchodových dverí bytu a 1 ks kľúča od hlavného vchodu do bytového domu.
2. Nájom bytu zaniká v zmysle § 710 Občianskeho zákonníka.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak nájomca (alebo spolužijúce osoby) hrubo porušuje domový poriadok alebo ak mešká so zaplatením splatného nájomného pod dobu viac ako 30 dní po lehote splatnosti. V prípade odstúpenia prenajímateľ doteraz uhradené nájomné nie je povinný vrátiť nájomcovi. Nájom bytu v tomto prípade končí doručením oznámenia nájomcovi o odstúpení od zmluvy.
4. Akákoľvek korešpondencia sa nájomcovi bude doručovať osobne, písomnou formou na adresu prenajímaného bytu, resp. formou SMS správy. V prípade neprevzatia poštovej zásielky sa táto považuje za doručení dňom je vrátenia odosielateľovi. Prenajímateľ je oprávnený akúkoľvek správu s účinkami doručenia (vrátane odstúpenia od zmluvy) zaslať nájomcovi aj formou SMS správy na telefónne číslo nájomcu: **0902/916924**. Prípadnú zmenu telefónneho čísla je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľom.
5. Ak nájomca nevyprace byt do 3 dní po skončení nájomného vzťahu (po uplynutí dohodnutej doby alebo pri odstúpení od zmluvy prenajímateľom), je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do bytu a nájomcu vypratať. Hnuteľné veci nájomcu uskladní obvyklým spôsobom na prízemí bytového domu, a to na dobu max. 1 mesiac. Ak si veci v uvedenej dobe nájomca neprevezme, je prenajímateľ oprávnený ich premiestniť na zberný dvor za účelom ich likvidácie, resp. inak s nimi naložiť podľa svojej úvahy. Pre prípad, že po skončení nájmu nájomca neodovzdá byt riadne a včas, je nájomca povinný platiť náhradu za nájomné vo výške dojednaného nájomného až do dňa vypratania bytu.
6. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
7. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
8. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
9. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po jednom vyhotovení.

VI.
Úhrady za služby spojené s užívaním bytu

1. Platby za spotrebu elektrickej energie (t.j. úhrada za služby, ktorých poskytovanie nie je spojené s nájomom), sa nájomca zaväzuje hradiť priamo dodávateľovi.

VII.
Práva a povinnosti z nájmu bytu

A/ Nájomca

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu predpísaným alebo obvyklým spôsobom.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv a v plnej miere bude dodržiavať domový poriadok, pričom nájomca zodpovedá aj za správanie spolužijúcich osôb.
4. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradia v plnej výške, pričom je povinný ich bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi.
7. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (t.j. najmä výmena bytu, prenechanie časti bytu na užívanie inej osobe, podnájom bytu, ubytovanie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca bytu je povinný uzavrieť poistenie na zariadenie bytu a jeho vybavenie.
9. Nájomca berie na vedomie, že v suteréne bytového domu a jeho okolí sa nachádzajú nebytové priestory prevádzkované prenajímateľom na výkon jeho činnosti (sklad, zberný dvor a pod.), voči čomu nemá námietky.
10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľa do bytu s cieľom kontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok, v rozsahu max. 1 x štvrtročne.
11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v stave v akom byt prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
12. Nájomca berie na vedomie, že v prípade skončenia nájmu bytu nemá právo na žiadnu bytovú náhradu.
12. Nájomcovia dávajú podpisom tejto zmluvy súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle zák.č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov pre potreby prenajímateľa.

10. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Rabčiciach, dňa 31. decembra 2024

.....
prenajímateľ

.....
nájomca