

N Á J O M N Á Z M L U V A
uzatvorená podľa § 663 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka v znení neskorších
predpisov

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Vlastník: **Mesto Rimavská Sobota**
štatutárny zástupca: JUDr. Jozef Šimko, primátor mesta
sídlo: Ul. Svätoplukova 9, 979 01 Rimavská Sobota
IČO: 00 319 031

Správca: **Mestská bytová správa, s.r.o.**
štatutárny zástupca: : JUDr. Jozef Šimko, konateľ
v zastúpení: Ing. Igor Olšiak, výkonný riaditeľ spoločnosti
sídlo: Tržná 2, 979 01 Rimavská Sobota
IČO: 36045888
(ďalej len prenajíateľ)

Nájomca: **Portelekiová Katarína** nar.: r. č.:
Porteleki Gabriel nar.: r. č.:
byt: Česká 5/35, 979 01 Rimavská Sobota
variabilný symbol: **0540503511**
(ďalej len nájomca)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

Článok II.
Predmet nájmu

- 2.1) Prenajíateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania byt **1. kategórie**, na **2. poschodí č. 35 v dome súp. č. 3457 na ulici Česká 5** v Rimavskej Sobote (ďalej len byt), evidenčné číslo správcu: **0540503511**. Presný rozsah, vybavenie a zariadenie bytu je uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí súčasť tejto zmluvy. Jeho stav, vybavenie a príslušenstvo sú uvedené v protokole o prevzatí bytu.
- 2.2) Nájomná zmluva sa uzatvára na základe rozhodnutia primátora mesta Rimavská Sobota o pridelení bytu č. NBMUZ856/807/23/Ši zo dňa 23.03.2023. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1

Článok III.
Účel nájmu

- 3.1) Prenajíateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 3.2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajíateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

Článok IV.
Doba nájmu

- 4.1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na **dobu určitú a to od 05.04.2023 do 31.08.2023.**

Článok V. Výška a splatnosť nájomného

- 5.1) **Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi bytu nájomné, zálohy za služby, prípadne iné poplatky** (uvedené v evidenčnom liste) **vo výške 220,00 € mesačne**. Rozpis jednotlivých poplatkov tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č.2. Úhrady boli určené podľa platných cenových predpisov v dobe uzatvorenia tejto zmluvy. Pri zmene cenových predpisov alebo okolností rozhodujúcich pre stanovenie úhrady sa primerane zmenia aj výšky príslušných úhrad počínajúc mesiacom, ktorý nasleduje po vzniku dôvodov pre zmenu. Zmenu výšky úhrady oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.
- 5.2) Nájomné a zálohy za poskytované služby sú splatné mesačne vopred a sú splatné do 25.-teho dňa bežného mesiaca.
- 5.3) Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.05. za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
- 5.4) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu do lehoty splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa všeobecne platných záväzných predpisov.
Omeškanie s platením po dobu viac ako 3 mesiace bude dôvodom vypovedania nájmu.
- 5.5) Nájomca je povinný ihneď oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré by mali vplyv na výšku nájmu, najmä zmeny týkajúce sa počtu príslušníkov domácnosti nájomcu.

Článok VI. Finančná zábezpeka

- 6.1) Pred uzatvorením zmluvy o nájme bytu budúci nájomca je povinný správcovi prenajímaného bytu MsBS s.r.o. Tržná č. 2 v Rimavskej Sobote zložiť finančnú zábezpeku vo výške štvormesačného nájomného (nájomné + preddavky za služby). Lehota na zloženie zábezpeky je najneskôr v deň podpísania nájmovej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie úhrady nezaplateného dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, úhrady nedoplatku pri ročnom vyúčtovaní k danému účtovnému obdobiu pri skončení nájmu bytu a úhradu nákladov na opravu a škody vzniknuté na byte počas užívania nájmu mimo bežného opotrebovania.
- 6.2) Finančná zábezpeka ak nebola použitá v zmysle bodu 6.1. bývalému nájomcovi sa vráti na jeho účet, až po ročnom vyúčtovaní k danému účtovnému obdobiu pri skončení nájmu bytu.

Článok VII. Práva a povinnosti prenajímateľa

- 7.1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a o prevzatí bytu a o jeho zariadení a vybavení spíšu zmluvné strany.
Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č.3.
- 7.2) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
- 7.3) Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.
- 7.4) Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

Článok VIII. Práva a povinnosti nájomcu

- 8.1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
- 8.2) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.
- 8.3) Nájomca je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak nájomca neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním. Nerešpektovanie tejto povinnosti zakotvenej v zákone č. 182/1993 Z. z. zo strany nájomcu môže byť dôvodom na ukončenie nájmu bytu výpoveďou.
- 8.4) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu.
- 8.5) 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.
- 8.6) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.
- 8.7) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
- 8.8) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 100,- €. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
- 8.9) Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
- 8.10) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ.
- 8.11) Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného úradu, MsBS, s.r.o. a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, ako aj s cieľom realizácie opatrení súvisiacich s neplatením úhrad za užívanie bytu a služieb s tým spojených.
- 8.12) Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzavrieť za podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní a v smernici Mesta Rimavská Sobota č. 4/2016 Zásady pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Rimavská Sobota na Ul. Českej. Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 4.

Článok IX. Odovzdanie bytu

- 9.1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.
- 9.2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) zariadenie bytu a stav, v akom sa nachádza,
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.
- 9.3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu a pivníc.

Článok X. Ukončenie nájmu

- 10.1) Nájom bytu zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
- 10.2) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ,
 - c) okamžitým odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.
- 10.3) Prenajímateľ je oprávnený ukončiť nájom bytu výpoveďou z dôvodu nesplnenia povinností uložených v článku VIII tejto zmluvy.
- 10.4) Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy najmä ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu,
 - b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje alebo ničí prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, znečistí verejné priestranstvo v bezprostrednom okolí bytového domu alebo svojím správaním sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov najmä tým, že spôsobuje nadmerný hluk v denných i nočných hodinách, neprístojne sa správa, vzbudzuje verejné pohoršenie, ohrozuje ich bezpečnosť alebo iným spôsobom porušuje dobré mravy v dome,
 - d) nájomca dá byt do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca manipuloval s vodomerom teplej a studenej vody,
 - f) nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť neumožní vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného úradu, MsBS. s.r.o. a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu , ako aj s cieľom realizácie opatrení súvisiacich s neplatením úhrad za užívanie bytu a služieb s tým spojených v súlade s článkom VIII. zmluvy.
- 10.5) Nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť , ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
- 10.6) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovedne lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 10.7) Po zániku nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi so všetkým vybavením a zariadením v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe a opatrený hygienickým náterom. O odovzdaní bytu prenajímateľ musí vyhotoviť zápis do protokolu o prevzatí bytu.

Článok XI. Doručovanie písomností

- 11.1) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou medzi zmluvnými stranami (ďalej len „**Písomnosť**“) sa rozumie doručenie Písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu určenú v článku I. tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou.
- 11.2) Za deň doručenia Písomnosti sa pokladá :
 - a) aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú Písomnosť prevziať a to bez ohľadu na zvolený spôsob doručovania, alebo
 - b) ak je Písomnosť doručovaná zmluvnej strane prostredníctvom pošty ako obsah poštovej zásielky, aj deň, v ktorý
 - ba) márne uplynie úložná doba určená poštou pre vyzdvihnutie si tejto poštovej zásielky, alebo
 - bb) je na tejto poštovej zásielke preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „ adresát sa odšťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.

Článok XII.
Závèrečné ustanovenia

- 12.1) Zmluvné strany môžu meniť ustanovenia tejto zmluvy iba na základe písomných dodatkov k tejto zmluve.
- 12.2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení, platného domového poriadku a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 12.3) Nájomca súhlasí, aby osobné údaje o jeho osobe boli spracované v informačnom systéme bytovej agentúry MsBS, s.r.o. v súlade s ustanoveniami zák. č. 18/2018 Z. z.
- 12.4) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a Občianskeho zákonníka.
- 12.5) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
- 12.6) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Rimavskej Sobote, dňa: 05.04.2023

Prenajímateľ:

Vlastník:

Mesto Rimavská Sobota

Nájomca:

.....
JUDr. Jozef Šimko, primátor

.....
Katarína Portelekiová

Správca:

Mestská bytová správa, s.r.o.

.....
Gabriel Porteleki

.....
Ing. Igor Olšiak
výkonný riaditeľ spoločnosti

Prílohy :

- č. 1 Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
- č. 2 Rozpis jednotlivých poplatkov
- č. 3 Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu
- č. 4 Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy