

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá v zmysle ust. § 663 a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Zb. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

(ďalej len „Zmluva“)

Medzi zmluvnými stranami:

Obec T A C H T Y, IČO: 00 649 732, zastúpená pri tomto právnom úkone starostom obce pánom Júliusom M O L N Á R O M, Tachty č. 227

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Emil Danyi, IČO: /8 Tachty č. 201

Ďalej len („Nájomca“)

Za nasledovných zmluvných

1. PREDMET ZMLUVY

1.1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu č. 8 so samostatným vchodom nachádzajúceho sa na prízemí obytného domu č. 44 v obci Tachty situovaného na C-KN parc. Č. 148/6, zapísaného na liste vlastníctva č. 1 Správy katastra Rimavská Sobota pre k.ú. Tachty (ďalej len „Byt“). Byt je vo výlučnom vlastníctve prenajíateľa.

1.2 Byt pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC a predizby. Podlahová plocha bytu predstavuje 46,5 m².

1.3. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva celý byt do spoločného nájmu nájomcom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom bytu.

1.4. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu a tento v stave, v akom sa nachádza ku dňu uzavretia tejto nájomnej zmluvy, od prenajíateľa do nájmu preberá a zaväzuje sa plniť povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto nájomnej zmluvy ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

1.5. Nájomca má právo používať plnenie, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

1.6. Spolu s nájomcami budú byt užívať a obývať aj nasledované osoby - ich rodinní príslušníci: 1

1.7. V prípade zmeny osôb, ktoré spolu s nájomcom užívajú byt, je nájomca povinný oznámiť túto skutočnosť prenajíateľovi spolu s oznámením mena, priezviska a dátumu narodenia nového užívateľa bytu v lehote najneskôr do 30 dní, ako táto skutočnosť nastane. Prípadné porušenie tejto povinnosti nájomcu sa bude pokladať za podstatné porušenie podmienok tejto nájomnej zmluvy s príslušnými právnymi následkami.

2. DOBA NÁJMU

2.1 Nájom bytu začína od 1. novembra 2022

2.2 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 1 roky teda do 31. októbra 2023. 3 mesiace pred ukončením nájmu prenajíateľ informuje nájomcu o možnosti uzatvorenia novej nájomnej zmluvy. Nájomca mesiac pred skončením nájmu môže požiadať o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy.

3. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A SPÔSOB ÚHRADY NÁJOMNÉHO

3.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačne nájomné a náklady spojené s užívaním bytu („ďalej len („Nájomné“) nasledovne:

Mesačné nájomné vo výške 35,- € mesačne, poplatok za odber pitnej vody podľa platného VZN t.č. 0,75 €/m³, poplatok za vývoz žumpy vo výške 3,50€/m³ a poplatok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 11,50 €/mesiac podľa § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Zb.

3.2 Nájomca bude platiť nájomné v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Tachtách, alebo na účet obce SK05 7500 0000 0040 3026 0231 a to vždy najneskôr k 25.-ému dňu bežného mesiaca.

Prenajímateľ vystaví nájomcovi písomné potvrdenie o úhrade nájomného za bežný mesiac.

3.3 Pre prípad omeškania nájomcu s platbami podľa bodov 3.2 a 3.3 sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

3.4 Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť príslušnému dodávateľovi za spotrebovanú elektrickú energiu.

3.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné v prípade, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po zvýšení príslušných úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu.

3.6 Nájomca berie na vedomie okolnosť, že nezaplatením nájomného alebo úhrady za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac sa vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu podľa §711 ods.1 písm.d/ Občianskeho zákonníka.

3. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

3.3.Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu sú všeobecné upravené v platných právnych predpisoch a to najmä Občianskom zákonníku zák. č.40/1964 Zb. v platnom znení.

3.4.Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte zabezpečí sám na svoje vlastné náklady.

3.5.Nájomca má vedľa práva užívať aj právo spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

3.6.Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.

3.7.Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia bytu, ktoré v byte spôsobí alebo spôsobia tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu.

3.8.Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

3.9.Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktorých vykonanie prislúcha prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú..

3.10. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.

3.11. Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi za účelom vykonania kontroly technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.

3.12. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

3.13. Po ukončení zmluvného vzťahu nemá nájomca právo ani nárok žiadať od prenajímateľa zabezpečenie náhradného bytu alebo náhradného ubytovania.

3.14. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.

- 3.15. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 3.16. Prenajímateľ a zamestnanci príslušných úradov a kontrolných orgánov majú právo vstupu do bytu za prítomnosti nájomcu podľa § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Zb. Nájomca nie je oprávnený urobiť zásahy zamedzujúce prístup prenajímateľa do bytu. V prípade havarijného stavu alebo v inom neodkladnom prípade môže prenajímateľ vstúpiť do bytu aj sám.
- 3.17. Nájomca je povinný v prípade, ak dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za služby bude v tomto prípade zmenená počnúc prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.
- 3.18. Po skončení nájmu je nájomca ku dňu jeho skončenia povinný odovzdať byt prenajímateľovi hygienicky vybielený. V prípade porušenia tejto povinnosti je povinný nahradiť prenajímateľovi s vykonaním uvedenej činnosti mu vzniknuté náklady.

4. SKONČENIE NÁJMU BYTU

- 4.3. Nájom bytu skončí uplynutím doby, na ktorú boli dohodnutý.
- 4.4. Nájom bytu sa môže skončiť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom k vzájomne dohodnutému dňu, ak takýto deň nebude dohodnutý, tak dňom nasledujúcim po uzavretí dohody.
- 4.5. Nájom bytu sa skončí tiež výpoveďou zo strany prenajímateľa s 1 mesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po jej doručení druhej zmluvnej strane. Dôvery výpovede, pre ktoré môže prenajímateľ vypovedať túto zmluvu, sú taxatívne vymedzené v §711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 4.6. Podstatné porušenie povinnosti nájomcu zároveň zakladá právo prenajímateľa jednostranne odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy. V tomto prípade nájomný vzťah zaniká dňom doručenia odstúpenia nájomcovi alebo dňom, keď jeho prevzatie preukázateľne odoprel.

5. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

- 5.3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- 5.4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 5.5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi
- 5.6. Táto zmluva sa vyhotovuje v počte troch rovnopisov, pričom prenajímateľ obdrží jeden rovnopis a nájomca jeden rovnopis.
- 5.7. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli a vyhlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpíšu

V Tachtách, dňa 27.10.2022

Prenajímateľ:



Nájomca: