

## 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 ťikone starostom obce pánom Róbertom Báštím, Tachty č.

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

**Hajnalka Csonková**

Ďalej len („Nájomca“)

Za nasledovných zmluvných podmienok:

### 1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom bytu č. 7 so samostatným vchodom nachádzajúceho sa na prízemí obytného domu č. s 244 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 prenajímateľa.
- 1.2 Byt pozostáva z dvoch, kuchyne, kúpeľne, WC a predizby. Podlahová plocha bytu predstavuje 46,5 m<sup>2</sup>. Byt je nový.
- 1.3 Prenajímateľ 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 prenajímateľa 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:  
Radicsová Jessica nar. 1.3.2009, Sebastian Csonka, nar. 11.10.2014, Balázs Kristián, nar. 18.9.2019, Junikor Balázs, nar. 28.6.2021 – deti Hajnalky Csonkovej a druh Roland Balázs, nar. 7.6.1997.
- 1.7 V prípade zmeny osôb, ktoré spolu s nájomcom užívajú byt, je nájomca povinný oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi 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. júla 2023

2.2 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 1 rok teda do 30. júna 2024. 3 mesiace pred ukončením nájmu prenajímateľ 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 €/m<sup>3</sup>, poplatok za vývoz žumpy vo výške 3,50€/m<sup>3</sup> 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 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**

- 4.1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu sú všeobecne upravené v platných právnych predpisoch a to najmä Občianskom zákonníku zák. č.40/1964 Zb. v platnom znení.
- 4.2 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.
- 4.3 Nájomca má vedľa práva užívať aj právo spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- 4.4 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.
- 4.5 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.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 4.7 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..
- 4.8 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
- 4.9 Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi za účelom vykonania kontroly technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
- 4.10 Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratany v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

- 4.11 Po ukončení zmluvného vzťahu nemá nájomca právo ani nárok žiadať od prenajímateľa zabezpečenie náhradného bytu alebo náhradného ubytovania.
- 4.12 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 4.13 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 4.14 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.
- 4.15 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.
- 4.16 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.

## 5 SKONČENIE NÁJMU BYTU

- 5.2 Nájom bytu skončí uplynutím doby, na ktorú boli dohodnutý.
- 5.3 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.
- 5.4 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.
- 5.5 Podstatné porušenie povinností 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.

## 6 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

- 6.2 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- 6.3 Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 6.4 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi
- 6.5 Táto zmluva sa vyhotovuje v počte troch rovnopisov, pričom prenajímateľ obdrží jeden rovnopis a nájomca jeden rovnopis.
- 6.6 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 30.6.2023

Prenajímateľ:



Nájomca: