

Zmluva o nájme bytu

Obec Horné Saliby, zastúpená Ing. Pavlom Dobosym, starostom obce
(ďalej len *prenajímateľ*)

a

Frederik Renczes,
a Dominika Lovászová,
(ďalej len *nájomca*)

v zmysle § 663 - § 719 Zákona č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka – osobitné ustanovenia o nájme bytu v znení neskorších predpisov uzavierajú nasledovnú zmluvu:

I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú bytové priestory, a to plocha obytných miestností o výmere 69 m² a plocha vedľajších miestností o výmere 24 m² v budove s. č. 772 v stave spôsobilom na obvyklé a dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ odovzdáva nájomcom vyššie uvedený byt bez väd spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Nájomcovia sa so stavom prenajímaného bytu oboznámili a vyhlasujú, že ho prevzali bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti.
4. Nájomca bude predmetné bytové priestory užívať výlučne na určený účel – byt.

II.

Čas nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na obdobie:

od 01.03.2023 do 28.02.2026.

2. Nájomcovia sa zaväzujú, že uplynutím doby nájmu, najneskôr v tento deň byt vypracú a vrátia prenajímateľovi.

Nájom bytu zaniká, ak:

- a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- b) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy pri ktorých vykonávaní nemožno byt užívať,
- c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- d) v necitovaných prípadoch sa zmluvný vzťah riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

III.

Úhrada za nájom bytu

1. Užívanie bytu je stanovené v súlade s platnými predpismi, ktorými sa stanovuje cena nájmu bytu + režijné náklady fakturované Obecným úradom Horné Saliby.
2. Nájomné je potrebné uhradiť v hotovosti do obecnej pokladne vždy do 15. dňa bežného mesiaca vopred na nasledujúci mesiac alebo prevodom na bežný účet obce. Ďalej je nájomca povinný zložiť kauciu vo výške trojmesačného nájomného, ktorá bude použitá na zabezpečenie splácania nájomného alebo úhrady za prípadné poškodenie bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať výdavky spojené s prevádzkovaním prenajatých nebytových priestorov na základe fakturácie podľa nameraných hodnôt, resp. podľa dodávateľských faktúr, a to:
 - spotrebu zemného plynu – alikvotná časť z celkovej nameranej spotreby,
 - spotrebu pitnej vody a stočné – alikvotná časť z celkovej nameranej spotreby.
4. Jednotlivé výdavky budú vyúčtované po obdržaní vyúčtovacích faktúr.
5. Úhradu za užívanie bytu je potrebné uhrádzať do obecnej pokladne alebo na bežný účet obce vedený

v ČSOB,a.s. na číslo účtu _____ ,
IBAN: _____ .

IV.

Povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Nájomca:

- a) sa zaväzuje využívať byt výlučne na bývanie a udržiavať ním užívaný byt v riadnom technickom a funkčnom stave a berie na vedomie, že nemôže bytové priestory ani ich časť, ktoré sú predmetom tejto zmluvy dať do podnájmu tretej osobe,
- b) nesmie bez súhlasu prenajímateľa vykonať na nehnuteľnosti žiadne stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte a to ani na svoje náklady,
- c) sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho údržbou do 996,- €. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
- d) berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda,
- e) sa zaväzuje:
 - riadne a včas platiť nájomné a preddavky za služby spojené s nájmom bytu,
 - po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - umožniť vstup prenajímateľa /správcu/ do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru,
 - že bez súhlasu prenajímateľa nepovolí prihlásenie inej osoby na trvalý pobyt v prenajatom byte okrem svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti
 - nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.

V.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Účastníci zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni, čo potvrdzujú svojim podpisom.
2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci zmluvy.
3. Podľa nájomnej zmluvy je nájomca povinný :
 - plniť platné požiaro-bezpečnostné predpisy,
 - udržiavať poriadok a čistotu v bezprostrednom okolí prenajatého bytu (chodník pred budovou, dvor a záhrada, zatrávnená plocha pred budovou).
4. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Všetky zmeny, dodatky alebo iné dojednania meniace vzájomné záväzky a ustanovenia obsiahnuté v tejto zmluve vyžadujú ku svojej platnosti písomnú formu oboch zmluvných strán a budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy.
6. Zmluva bola vyhotovená vo dvoch vyhotoveniach, po podpísaní majú rovnocennú účinnosť.
7. Zmluva bola prečítaná a na znak dobrej vôle a bez nátlaku podpísaná s vyjadrením vzájomného súhlasu.

V Horných Salibách, 01.03.2023

Za prenajímateľa:

Ing. Pavol Dobosy
starosta obce

Nájomca: