

Zmluva o nájme bytu
uzatvorená v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: Obec Čenkovce zastúpená starostom Ing. Jozefom Karikom
IČO: 31871224, DIČ 2021165476
Číslo účtu: 3468681159/0200
IBAN: SK64 0200 0000 0034 6868 1159

a

Nájomca: **Nájomca:** Melánia Csehová, nar. [REDACTED], bytom
Čenkovce č. 244, číslo OP [REDACTED]

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu.

Čl. I.

Predmet zmluvy

- 1) Obec Čenkovce ako prenájomca je výlučným vlastníkom obytného domu č. **244**, ktorý je zapísaný Správou katastra Dunajská Streda pre k.ú. Čenkovce na LV č. 1381 na parcele číslo **2/5** o výmere 318 m² druh pozemku: zastavaná plocha. Bytový dom má desať samostatných bytových jednotiek umiestnených na troch podlažiach.
- 2) Predmetom zmluvy je prenájom bytových a nebytových priestorov.
- 3) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo 9 nachádzajúci sa v obci Čenkovce č. 244 na II. poschodí, ktorý pozostáva z troch izieb, predsiene, chodby, kuchyne, komory, kúpeľne a WC. Celková plocha obytných miestností je 77,25 m² a plocha vedľajších miestností – komora je 1,16 m² a balkón 4,88 m² celkom 83,29 m².

Čl. II.

Účel nájmu

- 1) Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil osobnou obhliadkou a dňom 30.08.2017 ho bez závad prebral do svojho užívania. Bytové a nebytové priestory užíva spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti:
1. Karolin Csehová, nar. [REDACTED]

- 2) Nájomca a uvedené osoby (ďalej len príslušníci domácnosti) majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu, ako aj plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené. Toto právo sa vzťahuje aj na osoby, ktoré sa členmi spoločnej domácnosti nájomcu stanú počas trvania nájmu.
- 3) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu (byt) do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenájomcu.
- 4) Spolu s bytom môže nájomca alebo príslušníci domácnosti na mieste na to určenom, užívať aj jedno miesto na parkovanie osobného motorového vozidla.

Čl. III.

Doba platnosti a ukončenie nájmu

- 1) Bytové a nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú od 01.06.2025 do 31.05.2028.
- 2) Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol prenájom dojednaný
 - b) dohodou zmluvných strán

- c) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v tejto zmluve
- 3) V prípade výpovede platí lehota jeden mesiac, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane, končí posledným dňom toho istého mesiaca. Počas uplynutia lehoty sú strany povinné riadne dodržiavať ustanovenia OZ a všeobecne záväzné predpisy.
- 4) V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedených v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť bytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne vydať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia. V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory nevyprace, je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň, nasledujúci po skončení nájmu. V tomto prípade je prenajímateľ povinný vypratane veci nájomcu skladovať na účet nájomcu po dobu jedného mesiaca.
- 5) Po uplynutí skladovacej lehoty jedného mesiaca je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu predať a z výťažku verejnej dražby uspokojiť svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi, vzniknuté z titulu nájmu a s tým súvisiacich služieb poskytnutých nájomcovi. Prípadný zvyšok, prevyšujúci pohľadávku prenajímateľa, je tento povinný vydať nájomcovi po odpočítaní nákladov za vypratanie a skladovanie. K vyššie uvedenému postupu prenajímateľa nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas a plnú moc.
- 6) Od zmluvy možno odstúpiť okamžite, a to v lehote 3 pracovných dní, v prípade ak prenajímateľ zistí, že nájomca neužíva prenajaté priestory v rozsahu určenom touto zmluvou. V takom prípade sa doručí písomná výpoveď s okamžitým ukončením nájomného vzťahu doporučeným listom a nájomný vzťah sa končí deň po doručení okamžitej výpovede.
- 7) V prípade ak nájomca zmarí doručenie tejto výpovede, alebo bezdôvodne odoprel písomnosť prijať, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu priestory vyprázdniť a veci uložiť štvrtý deň od doručenia na jeden mesiac. Dôvodom pre okamžité zrušenie nájmu je aj neplatenie nájmu dlhšie ako tri mesiace nasledujúce po sebe v zmysle § 711 písm. d) OZ.
- 8) V prípade, ak bude nutné riešiť niektoré vzťahy upravené touto zmluvou formou dodatku k zmluve, nepodpísanie dodatku zo strany nájomcu je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy aj pred uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá. Výpovedná lehota v takom prípade je jednomesačná a začína sa plynúť dňom, kedy zo strany nájomcu nebol podpísaný dodatok.
- 9) Odovzdanie a prevzatie bytových priestorov strany potvrdia písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov, kde zmluvné strany môžu uviesť svoje pripomienky.
- 10) Nájomca po uplynutí dohodnutého času má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu (za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva), pri dodržaní podmienok zákona č. 443/2010 Z.z.

Čl.IV.

Výška a splatnosť nájomného

- 1) Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného nasledovne:
- a) mesačné nájomné v sume 206,80 €, ktoré zahŕňa aj prostriedky na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opravy
 - b) mesačné preddavky za všetky náklady, „plnenia“ spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov vo výške 163,20 sú splatné spolu s nájomným podľa odseku 1a)
- 2) Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi pravidelne každý mesiac, vždy do 12. dňa príslušného mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa mesačné nájomné v celkovej výške **370,00 €**.

- 3) Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa vyúčtuje vždy za kalendárny rok najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.
- 4) Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy môže prenajímateľ iba v súlade s právnym poriadkom platným a účinným v čase zavedenia príslušných zmien.
- 5) V prípade, že nájomca neuhradí včas nájomné prenajímateľ môže účtovať penále vo výške 0,5 % splatnej sumy neuhradenej v dohodnutom termíne za každý deň omeškania.

Čl. V. Peňažná istina

- 1) Nájomca je povinný zložiť peňažnú istinu (kauciu) do depozitu vo výške **1170,00 €**, ktorou dáva záruku, že podmienky dohodnuté v zmluve budú splnené, resp. z kaucie budú uhradené záväzky, ktoré po prípadnom nesplnení zmluvných podmienok vzniknú prenajímateľovi.
- 2) Prenajímateľ môže upozorniť nájomcu písomne na čerpanie z finančných prostriedkov z kaucie, kde uvedie výšku čerpaných finančných prostriedkov a dátum čerpania.

Čl. VI. Právna povinnosť zmluvných strán

- 1) Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou.
- 2) Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 3) Nájomca sa zaväzuje predmetný byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu užívať tak, aby nerušil v užívaní ostatných nájomcov a aby svojim konaním a konaním príslušníkov svojej domácnosti nespôsobil na majetku prenajímateľa škodu alebo neproduktívne náklady. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- 4) Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo že mu bude hroziť značná škoda.
- 5) Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 6) Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov.
- 7) Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla

Čl. VII. Osobitné dojednania

- 1) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi v čase trvania nájmu všetky zmeny ohľadom svojej osoby (napr. zmena trvalého bydliska) a to písomne v lehote do 5 dní od obdržania dokladu o zmene od príslušného orgánu.
- 2) Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia OZ.

- 3) Nájomca nie je oprávnený prenajať prenajaté priestory do nájmu alebo podnájmu, alebo výpožičky inému resp. iných osôb.
- 4) Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5) Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prekontrolovať si užívané priestory, či sú použité na účely, ktoré určí táto zmluva.
- 6) Nájomca je povinný po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu, ktoré poskytnú finančnú podporu na obstaranie nájomných bytov, prenajímateľovi a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, odčítania meradiel tepla a dodržiavania zmluvných podmienok.
- 7) Prenajímateľ, v prípade ukončenia nájomného vzťahu, sa zaväzuje vrátiť nájomcovi adekvátnu časť finančných prostriedkov, peňažnej istiny do 6 mesiacov od skončenia nájomného vzťahu.
- 8) Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom zmluvných strán.
- 9) Ak nájomca splní všetky zmluvné podmienky, nájomná zmluva sa predlžuje maximálna na ďalšie 3 roky.
- 10) Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 11) Prílohou tejto zmluvy je pôvodný Preberací protokol o odovzdávaní bytu.

Čl.VIII.

Právo prednostného prevodu vlastníctva

- 1) Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predať predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmetu zmluvy, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.
- 2) Ak dvojmesačná lehota, ktorú je prenajímateľ povinný nájomcovi poskytnúť na prijatie ponuky na odkúpenie bytu, uplynie márne, stráca nájomca právo na prednostný prevod bytu a prenajímateľ je oprávnený previesť byt na tretiu osobu.
- 3) Prevodom vlastníctva bytu na tretiu osobu práva nájomcu, upravené v §685 ods. 1, druhá veta Občianskeho zákonníka, nie sú dotknuté.

Čl.IX.

Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Čenkovciach, dňa 30.05.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Jozef Karika
starosta obce

.....