

Zmluva o nájme bytu

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

a

Réka Mézesová, nar. , r.č. bytom v **Horných Salibách č.**
(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 37 m² a plocha vedľajších miestností o výmere 14 m² v budove s. č. 772 v stave spôsobilom na obvyklé a dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi vyššie uvedený byt bez väd spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a vyhlasuje, že ho prevzal bez závad do svojho užívania.
4. Nájomca bude predmetné bytové priestory užívať výlučne na určený účel – byt.

II.

Čas nájmu

1. V zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva obce Horné Saliby č. P IX/176-2025 zo dňa 28.04.2025 sa nájomná zmluva uzatvára na dobu určitú t.j. na 3 roky:

od 01.07.2025 do 30.06.2028.

2. Nájomca sa zaväzuje, že uplynutím doby nájmu, najneskôr v tento deň byt vyprace a vráti ho prenájomcovi.

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 faktúrované Obecným úradom Horné Saliby.
2. Cena nájmu bola stanovená na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce Horné Saliby č. P IX/176-2025 zo dňa 28.04.2025, t.j. 118,90 €/mesiac.
3. 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 na bežný účet obce vedený v **ČSOB, a.s. na číslo účtu** **IBAN:**
torou dáva záruku, že podmienky dohodnuté v zmluve budú splnené, resp. z kaucie budú uhradené záväzky, ktoré po prípadnom nesplnení zmluvných podmienok vzniknú prenajímateľovi.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať výdavky spojené s prevádzkovaním prenajatých nebytových priestorov na základe fakturácie podľa nameraných hodnôt, resp. podľa dodávateľských faktúr, a to:
 - spotrebu elektrickej energie – vlastný elektromer
 - spotrebu zemného plynu – plynomer č. 1052928004116, a to alikvotná časť podľa výmery podlahovej plochy bytu z celkovej nameranej spotreby,
 - spotrebu pitnej vody – bude fakturovaná v zmysle Vyhl. MŽP SR č. 397/2003 Z. z.,
 - stočné.
5. Jednotlivé výdavky budú vyúčtované po obdržaní vyúčtovacích faktúr.
6. 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. Prenajíateľ 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 dať do podnájmu tretej osobe,
- b) nesmie bez súhlasu prenajíateľa 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 prenajíateľ 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 prenajíateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať takým spôsobom, že prenajíateľovi 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 prenajíateľa /správcu/ do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru,
 - že bez súhlasu prenajíateľa 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 prenajíateľ zistí v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.

V.

Prechodné a záverečné ustanovenia

- 1) Účastníčka zmluvy prehlasuje, že má plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvára pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni, čo potvrdzuje svojím podpisom.
- 2) Oprávnenou osobou na preberanie písomností je výlučne len účastníčka 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).
- 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, 13.06.2025

Za prenajímateľa:

Ing. Pavol Dobosy
starosta obce

Nájomca:

Réka Mézesová