

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nsl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

**Obec Sokolce**

so sídlom: Sokolce 63, PSČ 946 17

bankové spojenie: Prima banka a.s. pob. Komárno

č. účtu : 3805848002/5600

IČO: 00306665

a

<b>Nájomcovia:</b>	Gergely Csóka	rodený: Csóka
nar.:	nar.:	rodné číslo: 946 17 Sokolce 331
trvale bytom:	Mónika Soósová	rodená: Soósová
nar. :	trvale bytom :	rodné číslo: 932 01 Veľký Meder, Záhradnícka 995/5

uzavreli túto

## ZMLUVU O NÁJME BYTU

### I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu súpisné číslo 244 v Sokolciach, ktorý je na Správe katastra v Komárne, zapisaný na liste vlastníctva č. 582, pre katastrálne územie Sokolce-Lak.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č. 4, nachádzajúci sa na 1 poschodi - prízemí obytného domu súpis. č. 244 v Sokolciach (ďalej len „byt“).

### II.

#### Opis bytu

1. Byt je vykurovaný samostatne a pozostáva z 8 obytných miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 60,82 m<sup>2</sup>.
2. Vybavenie a zariadenie bytu je podrobne rozpísané v zápisnice o odovzdani a prevzati bytu.
3. Byt je užívaniaschopný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné.

### III.

#### Doba nájmu

Nájom bytu vzniká dňom 01.09.2015 a uzavráva sa na dobu 3 rokov, t.j. do 01.09.2018.

#### **IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu je **146,-Eur** mesačne, z toho GO fond **23,- Eur**.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „preddavky na plnenia“) určí nájomcoví prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok. Na obdobie nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky na plnenia v celkovej výške **14,-Eur**, v tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:
  - Dodávka studenej vody zálohovo 3,-Eur/mesiac/osoba 6,-Eur
  - Septik zálohovo 3,- Eur/mesiac/osoba 6,-Eur
  - Osvetlenie spoločných priestorov v dome 2,-Eur
4. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne vopred, a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa vedeného v Prima banke a.s. pob. Komárno, č.ú. **3805848002/5600**. Nájomné a preddavky na plnenia sú splatné do 15. dňa bežného kalendárneho mesiaca.
5. **Nájomné za mesiac september 2015 je splatné do 15.09.2015** nasledovne:
  - nájomné za 09/2015 je 146,-Eur.
  - plnenia poskytované s užívaním bytu za 09/2016 je /2X3,- +2X3,- +2,- = 14,-Eur,
6. **Nájomné za 09 /2015 spolu s preddavkami na plnenia za 09 /2015 v celkovej sume 160,-Eur je nájomca povinný zaplatiť bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa vedeného v Prima banke a.s. pob. Komárno, č.ú. **3805848002/5600 do 15.09.2015**.**
7. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovej právnym predpisom.
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
9. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
10. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.
11. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní od dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovej právnym predpisom.

## V.

### Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon prav spojených s užívaním bytu.  
Zmluvné strany spisú o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcoví.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradieť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po prechádzajúcim upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu označiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znásza prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak „prenajímateľ“ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po prechádzajúcim upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcim upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmienu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Za stavebné úpravy uskutočnené pred odovzdaním bytu a uhradené nájomcom nepatrí nájomcovi ich úhrada ani v prípade ukončenia nájmu.
11. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný do jedného mesiaca označiť prenajímateľovi zmienu skutočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

## VI.

### Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný, sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpovedou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodu v ňom uvedených, najmä:

- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje polokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozujie bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
  - b) nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za platenie s užívаниím bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
  - c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
5. Výpovedná lehota je dva mesiace. Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po splnení stanovených zákonných podmieneok.
  6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prezal s prihládnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
  7. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
  8. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný, dobrovoľne sa vzdáva práva na náhradný byt, náhradné ubytovanie, ani prístrešie (ďalej len bytové náhrady). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa, z dôvodu uvedených v článku VI./4. tejto zmluvy.

## VII.

### Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán, ustanovenia článku IV. ods. 6, 7 a 8 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavtrorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisali.

V Sokolciach, dňa 31.08.2015.

.....  
prenajímateľ  
Obec Sokolce  
zastúpená starostom obce  
Ing. Andrásom Bartalom

.....  
nájomca – Gergely Csóka

.....  
nájomca – Mónika Soóssová