

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov,

Prenajímateľ:

Názov: Obec Veľké Kosihy
IČO: 00 306 703
Sídlo: 946 21 Veľké Kosihy 125
Štatutárny zástupca: Ing. Lajos Csóka, starosta obce
Poverený zástupca: Renata Ferussová, zástupca starostu
Bankové spojenie: Pima banka Slovensko, a.s..
Číslo účtu: 3803375002/5600

Nájomca:

Meno a priezvisko: Erik Máčaj
Rodné priezvisko: Máčaj
Dátum narodenia:
Rodné číslo :
Trvalý pobyt: 946 21 Veľké Kosihy

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu so súpisným číslom 441 na parcele registra „C“ p.č. 1370/126, vo Veľkých Kosihách, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva číslo 476 v k.ú. Veľké Kosihy.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania byt nižšieho štandardu číslo 5 – B2 (I. poschodie) v obytnom dome uvedenom v čl. I ods. 1 tejto zmluvy (ďalej len "byt").
3. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania.

II.

Popis bytu

1. Byt pozostáva z 4 miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 39,26 m²
2. Vybavením a zariadením bytu je jednoduchý stojan s drezom, vanička k sprchovému kútu, umývadlo, záchodová misa, elektrické radiátory 5 ks, elektrický ohrievač vody, poštová schránka.

3. Byt je užívateľsky schopný, všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné, čo zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

III.

Doba nájmu

Nájom bytu vzniká dňom 1.5.2026 a uzatvára sa na dobu určitú, do 30.4.2027.

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 za užívanie bytu je **80 €** mesačne, do ktorého je započítavaný aj poplatok do fondu opráv vo výške 30 €.
 - a) V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby: vodné a stočné, elektrická energia spoločných priestorov v dome), na ktoré nájomca bude uhrádzať preddavok vo výške 20 € mesačne,
3. Splatnosť nájomného je mesačne vopred, vždy do 20. dňa toho ktorého mesiaca.
4. Náklady na služby: vodné a stočné, elektrická energia (aj spoločných priestorov v dome) prenajímateľ vyúčtuje dvakrát ročne.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a úhradu za plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
6. Nájomca je povinný 30 dní pred uzavretím nájomnej zmluvy zložiť finančnú zábezpeku vo výške 150 € prenajímateľovi. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a za prípadné poškodzovanie užívaného nájomného bytu.
7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, najmä 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.
8. Do nájomného bytu sa prihlasuje na pobyt iba nájomca, manžel (manželka) alebo druh (družka) a ich príbuzní v priamom rade, ktorí s nimi žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
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 hradiť 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 predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajímateľ neplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom 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 predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom MVRR SR, zamestnancom Okresného úradu Nitra – odbor výstavby, stavebného úradu, zamestnancom obce a iných kontrolných orgánov.

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 výpoveďou. 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 dôvodov v ňom uvedených, najmä ak:
 - 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 pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje 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 plnenia poskytované s užívaním bytu za

- dlhší čas ako tri 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 tri mesiace, a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
 6. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v zmysle § 679 ods.3 Občianskeho zákonníka, zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších prepisov, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
 7. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
 8. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti finančnú zábezpeku nájomcovi do 30 dní zníženu o sumu finančných pohľadávok voči nájomcovi a o náklady spojené s uvedením bytu do pôvodného stavu.
 9. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
 10. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný, nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie, ani prístrešie.
 11. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a VZN č. 3/2014 Obce Veľké Kosihy o podmienkach prideľovania a nájmu obecných nájomných bytov nižšieho štandardu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ bude informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca a osoby, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt a nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods.1 Obč. zákonníka, alebo ak nájomca preukáže, že svoju bytovú situáciu nebol schopný riešiť iným spôsobom. Uzatvorenie nájmu na ďalšie obdobie schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Uzatvorenie zmluvy o nájme bolo schválené Obecným zastupiteľstvom vo Veľkých Kosihách, uznesením číslo 4/2014 zo dňa 15.12.2014.
4. Táto zmluva sa zverejňuje v súlade s § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) a § 47a Občianskeho zákonníka, zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle obce.

6. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a nájomca tri vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

Vo Veľkých Kosihách dňa 28.4.2026

Prenajímateľ:

Obec Veľké Kosihy, zastúpená
Ing. Lajosom Csókom, starostom

.....

Nájomca:

Erik Máčai

.....