

# Zmluva o nájme bytu č. 1/2025

## uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka

**Prenajíateľ :** **OBEC ČUČMA**

v zastúpení Alexandrom Szöllósom, starostom obce  
so sídlom 048 01 Čučma č. 47

bankové spojenie : VÚB a.s. pobočka Rožňava

číslo účtu: SK20 0200 0000 0025 5556 9056

**IČO: 00594831**

(ďalej ako prenájomca)

na strane jednej a

**Nájomca :** **Tibor Danko**

Trvale bytom :

(ďalej ako nájomca)

na strane druhej

### Čl. I.

#### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom **2-izbového bytu č. 8**, o podlahovej ploche 45,39 m<sup>2</sup> nachádzajúceho sa v podkroví bytového domu číslo súpisné 263 v k.ú. Čučma.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do jeho užívania uvedený byt na dobu určitú od **01.02.2025 do 31.12.2027**.
3. Nájomca prehlasuje, že predmetný byt v čase jeho odovzdania a prevzatia je v stave spôsobilom na riadne užívanie.
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, prípojky STA, kuchynská linka, plynový sporák, vodovodné batérie, WC, umývadlo, plynový kotol, radiátory a merače vody. Všetky tieto veci sú spôsobilé na riadne užívanie.

### Čl. II.

#### Cena a platobné podmienky

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomcaovi za byt dohodnuté nájomné vo výške **112,71 €** (slovom stodvanásť eur a 71 centov). Mesačne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu hradí v plnej výške nájomca na účet obecného úradu vo VÚB a.s. Rožňava IBAN SK20 0200 0000 0025 5556 9056, konštantný symbol 0558, variabilný symbol rodné číslo nájomcu.
2. Nájomné bude nájomca platiť prenájomcaovi za ten, ktorý mesiac užívania a to vždy **najneskôr do 15.- tého dňa** príslušného mesiaca poukázaním na účet prenájomca.
3. Súčasťou celkového nájmu bytu je výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné do 5. dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomcaovi poplatok z omeškania.

5. Vodné a stočné uhrádza nájomca na účet obecného úradu na základe výzvy na úhradu nákladov za vodné a stočné vystavené prenajímateľom vedený vo VÚB a.s. Rožňava.
6. Obvyklé udržiavacie práce v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou zabezpečuje nájomca. Zoznam obvyklých udržiavacích prác tvorí prílohu č.1 zmluvy o nájme bytu uzavretej dňa 21.01.2025.

### Čl. III.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca bytu do 3 dní od podpísania tejto zmluvy zabezpečí prepis elektromeru a plynomeru na svoje meno a tieto bez písomného súhlasu prenajímateľa nemôže odhlásiť.
2. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v prenajímanom byte a jeho príslušenstva, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu prenajímaného bytu .
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať spoločné priestory a príľahlé pozemky k bytovému domu v takom stave, aby tieto boli hygienicky nezávadné. V prípade, že tieto práce nevykoná resp. nezabezpečí nájomca, tieto vykoná a zabezpečí na náklady nájomcu prenajímateľ.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
7. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu za splnenia podmienok ustanovených Všeobecne záväzným nariadením č. 4/2024 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce a nakladaní s bytovým fondom obce a zákonom č. 443/2010 Z.z.
8. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy a to v lehote najmenej tri mesiace pred ukončením nájomného vzťahu a je povinný predložiť svoj príjem a príjem osôb žijúcich s ním v domácnosti za kalendárny rok, ktorý predchádza roku opakovaného prenájmu nájomného bytu.
9. Nepredloženie príjmu sa považuje za nezáujem nájomcu o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu.
10. **Nájomca nie je oprávnený prenechať byt ani jeho časť inému do podnájmu za žiadnych okolností.**

#### **Čl. IV. Skončenie nájmu bytu**

1. Nájom bytu môže prenajímateľ vypovedať z dôvodu uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiac, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak 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 tri mesiace.
3. Nájomca je povinný do 5 dní od skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
4. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo.
5. V prípade omeškania so zaplatením nájomného v dohodnutom termíne podľa čl.II. bodu 1 tejto zmluvy a rovnako v prípade poškodenia bytu nad rámec bežného opotrebenia, bude táto suma uhradená z finančnej zábezpeky, ktorú nájomca zaplatil vlastníkovi predmetu zmluvy. Zvyšok finančnej zábezpeky bude uhradený na účet nájomcu do 30 dní po fyzickom odovzdaní bytu.

#### **Čl. V. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
2. Na práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka .
3. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe ich práv a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú svojimi podpismi.

V Čučme, dňa 21.01.2025

V Čučme, dňa 21.01.2025

Prenajímateľ:

Nájomca: