

Zmluva o nájme bytu

číslo 11/2023/BD2

Čl. 1

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Obec Dargov**, IČO 00331481
Zastúpená starostom obce Jánom Kišom

2. Nájomca: **Erika Košková**, rod. Obrinová, nar.

manžel: **Martin Koško**, nar.

Čl. 2

Predmet zmluvy

Prenajímateľ Obec Dargov je výlučným vlastníkom domovej nehnuteľnosti č.p. 272/9 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Dargov na ulici Pod Lipinami, vedenej na liste vlastníctva číslo 381.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania:

- **byt č. 11** s kuchynkou, 3 izbami na IV. nadzem. podlaží o cel. rozlohe 76 m²
- **pivnicu č. 11**
- **spoločné priestory** s príslušenstvom

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.

Čl.3

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.09.2025

Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a v osobitnom predpise -§ 711 Občianskeho zákonníka.

Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný informovať nájomcu 3 mesiace vopred pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o možnosti predĺženia doby nájmu podľa § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Zb. z.

- úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to na svoj náklad.
- 6, Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstráni a požadovať od nájomcu náhradu.
 - 7, Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmenu bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a podobne) bez predchádzajúceho súhlasu majiteľa.
 - 8, Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
 - 9, Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
 - 10, Zánik k nájmu bytu:
 - a) nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, uplynutím doby nájmu, resp. písomnou výpoveďou.
 - b) prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu:
 - ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome,
 - ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace počas platnosti nájomného vzťahu,
 - ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaním nemožno byt alebo dom dlhší čas ďalej užívať,
 - ak má nájomca dva alebo viac bytov,
 - ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - podľa ustanovenia § 710 Občianskeho zákonníka
 - c) pri ukončení nájomného vzťahu prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť náhradné bývanie
 - 11, Neoprávnené užívanie bytu:
 - a) Neoprávneným užívaním bytu je obsadenie bytu bez uzavretia nájomnej zmluvy
 - b) Úmyselné a protiprávne získanie, obsadenie alebo užívanie bytu sa považuje za priestupok na úseku hospodárenia s bytmi a náprava bude vykonaná uložením pokuty do 166 eur a vystáňovaním z bytu bez nároku na bytovú náhradu.
 - 12, Nájomcovi sa zakazuje dať byt do podnájmu.

Čl. 6

Vysporiadanie zábezpeky

- 1, Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť zloženú zábezpeku pri ukončení nájmu:
 - v plnej výške, ak nedošlo k porušeniu nájomného vzťahu (neplatenie nájomného)
 - v prípade poškodenia bytu alebo nebytových priestorov, resp. neplatenia nájomného bude vrátená zábezpeka znížená o použitú čiastku na vyrovnanie nájomného a na opravu poškodených vecí.

- úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to na svoj náklad.
- 6, Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstráni a požadovať od nájomcu náhradu.
 - 7, Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmenu bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a podobne) bez predchádzajúceho súhlasu majiteľa.
 - 8, Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
 - 9, Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
 - 10, Zánik k nájmu bytu:
 - a) nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, uplynutím doby nájmu, resp. písomnou výpoveďou.
 - b) prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu:
 - ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome,
 - ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace počas platnosti nájomného vzťahu,
 - ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaním nemožno byt alebo dom dlhší čas ďalej užívať,
 - ak má nájomca dva alebo viac bytov,
 - ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - podľa ustanovenia § 710 Občianskeho zákonníka
 - c) pri ukončení nájomného vzťahu prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť náhradné bývanie
 - 11, Neoprávnené užívanie bytu:
 - a) Neoprávneným užívaním bytu je obsadenie bytu bez uzavretia nájomnej zmluvy
 - b) Úmyselné a protiprávne získanie, obsadenie alebo užívanie bytu sa považuje za priestupok na úseku hospodárenia s bytmi a náprava bude vykonaná uložením pokuty do 166 eur a vystáhováním z bytu bez nároku na bytovú náhradu.
 - 12, Nájomcovi sa zakazuje dať byt do podnájmu.

Čl. 6

Vysporiadanie zábezpeky

- 1, Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť zloženú zábezpeku pri ukončení nájmu:
 - v plnej výške, ak nedošlo k porušeniu nájomného vzťahu (neplatenie nájomného)
 - v prípade poškodenia bytu alebo nebytových priestorov, resp. neplatenia nájomného bude vrátená zábezpeka znížená o použitú čiastku na vyrovnanie nájomného a na opravu poškodených vecí.

B/ Prenajímateľ

- 1, Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 2, Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto opravy prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl.7 Záverečné ustanovenia

- 1, Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú.
- 2, Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v § 711 OZ.
- 3, Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.10.2023.
- 4, Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
- 5, Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 6, Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden exemplár a nájomca dva exempláre.
- 7, Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
- 8, Zmluvné strany obsahu tejto zmluvy porozumeli. Vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Dargove, dňa 30.09.2023

Nájomca:



Prenajímateľ: