MOCA- 439-002/2025

N á j o m n á z m l u v a

Prenajímateľ: Obec Moča, zastúpená starostom
Ing. Pál Banai Tóth,PhD.
IČO: 00306576
DIČ: 2021046698
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 0903408007/5600
(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Nájomca: Priezvisko a meno : Tallósi Zsolt Ákos
(ďalej len ako nájomca)

v súlade s ustanovením § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 3/ 2019 o podmienkach prideľovania bytov vo vlastníctve obce Moča

zmluvu o nájme bytu :

Článok I.
Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 9 b.j. nachádzajúceho sa v k. ú. Moča obce, Moča, na parc. č. 325/1, ktorý je vedený na LV č. .932, Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor. Predmetný bytový dom pozostáva zo 9 bytových jednotiek.

2/ Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 3, na III. NP, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohto článku.

3/ Byt popísaný v bode 2 pozostáva: 1 izieb s obytnou plochou 20,50 m^2 a z príslušenstva, ktoré tvorí, predsieň, komora, kuchyňa, kúpeľňa a WC, špajza s celkovou podlahovou plochou 19,34 $m^{2.}$

4/ Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

5/ Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdá do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, ide o nájom nového bytu. Predmet nájmu a môže užívať len na účely bývania.

Článok II.
Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

Nájomca vyhlasuje že ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy nasledovné osoby tvoria spoločnú domácnosť:
Družka: Kálaziová Alexandra
Dcéra: Tallósi Natália

Článok III.

Doba platnosti a zánik nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, (maximálne na 3 roky). Nájomný vzťah vzniká dňom 01.03.2026 a končí dňom 28.02.2029

2/ Nájom bytu zanikne:

a) uplynutím dojednanej doby nájmu
b) písomnou dohodou zmluvných strán
c) písomnou výpoveďou

3/ Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu. Po uplynutí dojednanej doby nájmu, môže byť s nájomcom opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržuje ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného byt.

4/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených

a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN č.3./2019 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce

b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za pnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac,

c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výzve hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,

d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

e) neužíva byt dlhšiu dobu ako 3 mesiace bez vážnych dôvod,

f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátajú návštevy kratšie ako 15 dní).

Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

5/ Ak bola daná výpoveď nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

6/ Po skončení nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie).

7/ Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2/ Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3/ Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.

Podrobné vymedzenie drobných opráv upravuje príloha č. 1 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorá tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

4/ Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

5/ Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

6/ Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedná za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vzniku.

7/ Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt alebo jeho časť inému do podnájmu.

8/ Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa.

9/ Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi.

10/ Prevádzkové náklady za spotrebu vody budú vyfakturované nájomcovi podľa skutočnej potreby, po obdržaní faktúry od dodávateľa vody.

11/ Prevádzkové náklady, za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch, je povinný uhrádzať prenajímateľovi v podiele 1/14 podľa skutočnej spotreby.

12/ Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať čistotu a poriadok okolo bytového domu.

V.

Výška nájomného, poplatok z omeškania

1/ Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vo výške 1,85 €/m2 celkovej podlahovej plochy bytu. Podkladom pre výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu evidenčný list nájomcu.

3/ Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **104.- EUR,** z toho nájomné 82,-eur., fond opráv 14,50-eur (min 0,5%) výšky nájomného)., voda 4,5,- eur., spoločná elektrická energia 3,- eur. mesačne. Nájomca je povinný zaplatiť do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa.

4/ Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov (po obdržaní dodávateľských faktúr). Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 30 dní od dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

5/ Nájomca v deň vzniku nájmu je povinný oznámiť prenajímateľovi príslušníkov v domácnosti, ktorí budú s ním v prenajatom byte bývať.

6/ Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

7/ Ak nájomca nezaplatí riadne nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle právnych predpisov platných v čase vzniku omeškania.

8/ Účastníci sa dohodli, že nájomca bude mesačne platiť čiastku vo výške14,50-eur. do fondu opráv, na opravy presahujúce bežné opravy a údržby, na opravy a údržby spoločných častí, spoločných zariadení (nariadenie vlády č. 87/95).

VI.

Osobitné ustanovenia

1.Nájomca ku dňu podpísania nájomnej zmluvy zaplatil budúcemu prenajímateľovi preddavok za nájomné v celkovej výške šesťmesačného nájomného, t.j. **492.-€.**

2.V prípade, že sa nájomca dostane do nepriaznivej finančnej situácie, môže prenajímateľa písomne požiadať o zápočet splatnej čiastky nájomného z tohto preddavku, až do úplného vyčerpania preddavku.

3.V prípade skončenia nájmu a nevyčerpania preddavku na nájomné, sa preddavok na nájomné vráti nájomcovi. V prípade čiastočného čerpania preddavku na nájomné sa vráti alikvôtna zostávajúca nevyčerpaná čiastka preddavku na nájomné.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou bližšie upravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Zmluva o nájme bytu sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis zmluvy. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním, Predpis platieb a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu je podpisujú.

V Moči

Dňa 25.02.2026

....

prenajímateľ nájomca