

## Nájomná zmluva

ktorú uzavreli:

**Prenajímateľ:** Obec Žihárec, zast. starostom obce: Alajos Baranyay  
Bankové spojenie: Prima banka a. s.  
Číslo účtu: SK61 5600 0000 0038 4849 3002  
IČO: 00306347  
ďalej len ako „prenajímateľ“ na strane jednej

a

**Nájomca:** Kovács Július, nar. \_\_\_\_\_ r. č. \_\_\_\_\_ bytom Žihárec 11  
ďalej len ako „nájomca“ na strane druhej.

### Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie bytu nájomcovi v bytovom dome súp č. 618 postaveného v katastrálnom území obce Žihárec, vedeného na LV č. 1, parc. č. 1114/2 o výmere 698 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a na parc. č. 1120/9, zastavaná plocha, ktorý pozostáva z 28 bytov.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vo vchode B byt č. 5 na prízemí v predmetnej stavbe bytového domu. Byt pozostáva z 3 izieb, kuchyne, kúpeľne, WC a chodby. Celková úžitková plocha bytu je 75,35 m<sup>2</sup>. K bytu patrí samostatný sklad na chodbe o výmere 4,87 m<sup>2</sup>. V izbách predmetného bytu sú zabudované plávajúce laminátové podlahy a pod oknami umiestnené oceľovo-panelové radiátory. V ostatných miestnostiach je dlažba. V kúpeľni je rohová vaňa + vodovodná batéria, umývadlo + vodovodná batéria, prívod vody na pripojenie automatickej práčky, oceľovo-panelový radiátor, svietidlo a vetrací ventilátor. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka, kuchynský drez + drezová batéria, kombinovaný sporák, elektrický digestor a plynový kotol na vykurovanie a ohrev vody. Vo WC sa nachádza kombi WC, umývadlo + vodovodná batéria, vetrací ventilátor a svietidlo. Na chodbe sa nachádza oceľovo-panelový radiátor a svietidlo. V sklade sa nachádza svietidlo. V spoločných priestoroch (schodisko, chodba a kočíkareň) sú umiestnené svietidlá. V spoločných chodbách sú umiestnené hasiace prístroje a hydrant. Nájomca zodpovedá a znáša náklady za opravu a revízie spotrebičov. Nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok.
3. Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi vyššie uvedený byt bez závad v zmysle Zákona MDV a RR SR č. 443/2010 Zb. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzujúc sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv.
5. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek sa zaväzujú vytvoriť združenie spolu so stanovami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení spoločných priestorov ako aj na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov.

### Článok II. Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2022 do 31.08.2025.

2. Nájomca sa zaväzuje, že uplynutím doby nájmu (v prípade, ak nájomná zmluva nebude na základe obojstrannej dohody predĺžená), najneskôr v deň ukončenia nájmu v zmysle tejto nájomnej zmluvy byt vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Nájom bytu sa môže ukončiť v zmysle ust. § 676 a ďalších Občianskeho zákonníka:

- a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
- b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
- c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu hlavne tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace za seba nasledovné povinné mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet prenájmu, alebo ak trpí užívanie predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj v zmysle ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

4. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.

5. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení doby nájmu byt vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.

6. V prípade, ak nájomca predmetný byt po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje týmto prenajímateľa na jeho vypratanie.

7. Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie, s čím nájomca súhlasí.

8. V prípade, ak sa podstatným spôsobom zmení legislatíva upravujúca podmienky sociálneho bývania, či už zmenou legislatívy, zmenou VZN o podmienkach nájmu obecných bytov, o podmienkach nájmu obecných nájomných bytov bežného a nižšieho štandardu, zmenou VZN o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov a pod., má prenajímateľ právo vyzvať nájomcu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku, ktoré budú v súlade s platnou legislatívou.

### **Článok III.**

#### **Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 128,19 €, fond opráv vo výške 17,46 € a poistné vo výške 4,98 €, čo spolu činí mesačne 150,63 €, slovom stopäťdesiat eur a šesťdesiattri centov a ročne 1.807,56 €, slovom tisícosemstosedem eur a päťdesiatšesť centov.

2. Nájomné sa platí odo dňa prevzatia bytu.

3. Cena nájmu bude splatná v hotovosti alebo na bankový účet prenajímateľa.

Bankové spojenie: Prima banka a. s.

Číslo účtu: SK61 5600 0000 0038 4849 3002

Cena nájmu musí byť zaplatená vždy do 15. dňa bežného kalendárneho mesiaca.

4. Nájomca platí spolu s mesačným nájomným preddavok na vodné a stočné v sume 19,68 €.

5. Nájomca je povinný štvrťročne nahlásiť na obecný úrad skutočnú spotrebu vody podľa stavu bytového vodomera.

6. Vodomery bytových jednotiek sú informatívne, konečné vyúčtovanie sa uskutoční podľa stavu hlavného vodomera, na základe ktorého sa uskutočňuje fakturácia Západoslovenskou vodárenskou spoločnosťou a. s.. Spotreba vody a poplatok za stočné rozrátané podľa skutočnej spotreby vody sa budú uhrádzať po vystavení faktúry prenajímateľovi.

7. Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ preplatok z vyúčtovania preddavkov za úhrady služieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúce obdobie si ponechal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie vypočítaných z dlhu na predpise záloh aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená. V prípade preplatku na úhradách za uvedené služby zisteného pri vyúčtovaní za užívanie bytu v súlade s výsledkami objektívneho merania prenajímateľ nájomcovi tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní odo dňa vyúčtovania.

8. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v maximálnej výške stanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.

9. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú služby spojené s užívaním bytu:

- náklady za spotrebu elektrickej energie,
- náklady za spotrebu plynu – vykurovanie,
- odvoz tuhého komunálneho odpadu,
- miestne poplatky,
- čistenie odpadových potrubí.

10. Výdavky spojené s užívaním bytu uvedené v bode 9 hradí v plnej výške nájomca.

#### **Článok IV.**

#### **Finančná zábezpeka**

1. Nájomca na zabezpečenie splácania nájomného, zabezpečenie opráv a revízií spotrebičov a úhrady za prípadné poškodenie bytu, bytového domu, spoločných priestorov poskytol prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu 903,78 € slovom deväťstotri eur a sedemdesiatosem centov. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného a ďalších uvedených úhrad a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

2. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na platenie nájomného, na zabezpečenie opráv a revízií spotrebičov ako aj v prípade poškodenia bytu, bytového domu

alebo spoločných priestranstiev, budú tieto záväzky nájomcu uhradené zo zábezpeky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.

3. Nájomca je v prípade čerpania zábezpeky povinný doplatiť zábezpeku do pôvodnej výšky do 15 dní od obdržania písomného upozornenia podľa predchádzajúceho bodu.

4. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený čerpať peňažné prostriedky zo zábezpeky, ak nájomca za trvania nájomného vzťahu spôsobil prenajímateľovi na predmete nájmu škodu na základe tohto právneho úkonu má voči nájomcovi iné splatné pohľadávky. O čerpaní týchto peňažných prostriedkov je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi potvrdenie spolu s dôvodom ich čerpania.

5. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zložení zábezpeky, zníženú o peňažné prostriedky čerpané na základe ods. 2 a 4 tohto článku zmluvy v lehote do 30 dní.

## **Článok V.**

### **Práva a povinnosti účastníkov**

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) Odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu.
- b) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
- c) Prijatť predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.

2. Nájomca je povinný:

- a) Užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým v zmluve a umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly.
- b) Užívať predmet nájmu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- c) Uhrádzať riadne a včas na základe ust. čl. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy nájomné a náklady spojené s užívaním bytu.
- d) Pri výkone svojho práva dbať, aby sa v byte vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- e) Označiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- f) Odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- g) Uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním.
- h) Staráť sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
- i) Po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu v stave minimálne porovnateľnom, v akom ho prevzal nájomca od prenajímateľa, a to hygienicky vybielený s prihliadnutím na bežnú amortizáciu.

j) Dodržiavať domový poriadok.

k) Podieľať sa na vytváraní obytného prostredia a udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu a spoločných priestorov.

l) Podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení bytového domu.

3. Za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov a zariadení zodpovedajú nájomníci domu v rovnakom pomere medzi sebou navzájom, s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže jej zavinenie treťou osobou.

4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu a že v takom stave ho preberá.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu na užívanie (do podnájmu) tretím osobám.

6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a záloh na plnenie poskytované s užívaním bytu a zároveň súhlasí s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od 1. dňa nasledujúceho mesiaca.

Rovnako sa bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrady nájomného a služieb s ním spojených na základe právnych predpisov.

7. Je zakázané v byte držať psa.

8. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) OZ (hrubé poškodenie bytu a jeho príslušenstva) je nájomca povinný uhradiť vzniknutú škodu po výzve prenajímateľa bez zbytočného odkladu, resp. prenajímateľ bytu je oprávnený finančnú čiastku vynaloženú na náklady čerpať z finančnej zábezpeky nájomcu.

## **Článok VI. Osobitné dojednanie**

1. V prípade, ak nájomca v priebehu trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy splní riadne všetky svoje povinnosti uvedené v čl. V. ods. 2 tejto zmluvy a splní podmienky uvedené v Zákone MV a RR SR číslo 443/2010 Z. z. prenajímateľ môže uzatvoriť s nájomcom novú nájomnú zmluvu s dobou nájmu najviac tri roky. Žiadosť o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy je nájomca povinný podať najneskôr 6 mesiacov pred skončením platnej nájomnej zmluvy. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o podmienkach uzavretia nájomnej zmluvy.

2. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom prenajímateľa. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy bytu na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

3. Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomcovia nepostarali včas.

4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch a obhliadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok poruší, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

5. Nájomca v zmysle Vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR číslo 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za výhradné technické zariadenia, zabezpečuje prehliadky a skúšky resp. revízie nachádzajúcich sa v bytovom dome.

6. Nájomca v zmysle Vyhlášky Ministerstva vnútra SR číslo 401/2007 Z. z. o technických podmienkach a požiadavkách na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivového, elektrotepeľného spotrebiča a zariadenia ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komína a dymovodu a o lehotách ich čistenia a vykonávania kontrol zabezpečuje v súlade s touto vyhláškou.

7. Nájomca v súlade s nariadením vlády Slovenskej republiky číslo 87/2005 Z. z. prílohy číslo 1, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov zabezpečuje na vlastné náklady drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním.

8. Nájomca je povinný po dobu najmenej 30 rokov umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## **Článok VII. Spoločné ustanovenia**

1. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojím podpisom.

2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci tejto zmluvy. Pri neprevzatí doporučenej zásielky je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.

3. Podľa nájomnej zmluvy je nájomca povinný:

- a) plniť a dodržiavať požiaro-bezpečnostné predpisy,
- b) udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okolí bytu,
- c) po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vypratáný, čistý a hygienicky vybielený v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenie**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a po splnení podmienok bodu 5 čl. VIII. tejto nájomnej zmluvy.

2. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.
4. Zmluva bola vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží nájomca, jedno prenajímateľ a tri vyhotovenia notár za účelom vyhotovenia notárskej zápisnice.
5. Zmluvné strany sa dohodli na vyhotovení notárskej zápisnice na plnenie a vypratanie bytu exekučný titul podľa ustanovení § 4 ods. 2 písm. c./ zákona číslo 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, kde všetky týmto spojené výdaje bude hradieť nájomca.
6. Túto zmluvu uzavreli jej účastníci slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejavíť. Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy pripájajú účastníci zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.
7. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

V Žihárči, dňa 06.09.2022

**Nájomca:**  
Kovács Július

**Prenajímateľ:**  
Obec Žihárec  
Baranyay Alajos, starosta obce



.....  
7

.....





Príloha č. 1

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

|       |           |
|-------|-----------|
| ..... | nar. .... |
| ..... | nar. .... |
| ..... | nar. .... |
| ..... | nar. .... |
| ..... | nar. .... |

