

## 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

d'alej len ako „prenajímateľ“ na strane jednej

a

**Nájomca:** Kondákor Štefan, nar. \_\_\_\_\_, r. č. \_\_\_\_\_ a manž. Kondákorová

Henrieta, nar. \_\_\_\_\_, r. č. \_\_\_\_\_, obaja bytom Žihárec 598

d'alej len ako „nájomca“ na strane druhej.

### Článok I.

#### Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie bytu nájomcovi v bytovom dome súp č. 598 postaveného v katastrálnom území obce Žihárec, vedeného na LV č. 1, parc. č. 1120/4 o výmere 417 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria a časť parc. č. 1114/1, zastavané plochy a nádvoria, ktorý pozostáva zo štyroch bytov.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt č. 1 v predmetnej stavbe bytového domu. Byt pozostáva z kuchyne, obývacej izby, izby, kúpeľne, WC a chodby. Celková úžitková plocha bytu je 65,01 m<sup>2</sup>. V kuchyni a v izbách predmetného bytu sú zabudované plávajúce laminátové podlahy, na chodbe, v kúpeľni a WC je dlažba. Na chodbe je umiestnený oceľovo-panelový radiátor, svietidlo, termostat. V kuchyni je kuchynská linka, kuchynský drez + drezová batéria, kombinovaný sporák, elektrický digestor, oceľovo-panelový radiátor. V izbách sú umiestnené oceľovo-panelové radiátory. V kúpeľni je vaňa + vodovodná batéria, umývadlo + vodovodná batéria, plynový kotol na vykurovanie a ohrev vody, radiátor, prívod vody na pripojenie automatickej práčky a svietidlo. Vo WC je kombi WC, umývadlo + vodovodná batéria, svietidlo. Pred vchodom do bytu je umiestnené 1 svietidlo. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi záručné listy od spotrebičov (kombinovaný sporák, digestor a plynový kotol na vykurovanie a ohrev vody) a nájomca zodpovedá za opravu a revízie spotrebičov. Nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi oplotenú časť parcely č. 1114/1 ako záhradku.
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 01.06.2022 do 31.05.2025.

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 118,02 €, fond opráv vo výške 19,78 € a poisťné vo výške 3,65 €, čo spolu činí mesačne 141,45 €, slovom stoštyridsaťjeden eur a štyridsaťpäť centov a ročne 1.697,40 €, slovom tisícšesťstodevät'desiatsedem eur a štyridsať 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. 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.

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

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

#### **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 848,70 €, slovom osemstoštyridsaťosem eur a sedemdesiat 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 zloženú zábezpeku, 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. Prenajíateľ 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) Prijat' 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 prenájíateľovi 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) Oznámiť bez zbytočného odkladu prenájíateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenájíateľ, 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 prenájíateľ 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) Starat' 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 prenájíateľa, 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 prenájíateľovi 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. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomníkom rozdelené parcely medzi bytovými jednotkami budú využívať na skrášľovanie okolia bytového domu v súlade s uzneseniami starostu obce a obecného zastupiteľstva.

3. 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.

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

5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, 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 porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

6. 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.

7. 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, elektrotepelného 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.

8. 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.

9. 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 požiarno-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 vo dvoch vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží nájomca a jedno prenajímateľ.

5. Túto zmluvu uzavreli jej účastníci slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejavit'. Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy pripájajú účastníci zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

6. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

V Žihárce, dňa 16.06.2022

**Nájomca:**  
Kondákor Štefan

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

.....

Kondákorová Henrieta

.....

.....  
.....  
.....





Príloha č. 1

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

Štefan Kondal'ov	nar. ....
Henrieta Kondal'ová	nar. ....
Rud. Kondal'ov	nar. ....
.....	nar. ....
.....	nar. ....

