

## Nájomná zmluva

ktorú uzavreli:

**Prenajímateľ:** Obec Kráľov Brod, 925 41 Kráľov Brod č. 4  
zastúpená starostom obce PhDr. Pavel Raesko  
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.  
Číslo účtu: 3848720009/5600  
IČO: 00306053  
dalej len ako „*prenajímateľ*“ na strane jednej

a

**Nájomca:** František Koleszár  
24.05.1967  
Kráľov Brod 401/1  
dalej len ako „*nájomca*“ na strane druhej

### Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenecanie bytu nájomcovi v bytovom dome postaveného v katastrálnom území obce Kráľov Brod, vedeného na Katastrálnom úrade v Trnave, Správa katastra Galanta, vedeného na LV číslo 505 parc. číslo 1131/156 o výmere 426 m<sup>2</sup>, ktorý pozostáva z 8 bytových jednotiek.
2. Prenajímateľ prenecáva nájomcovi byt číslo 1 v predmetnej novostavbe bytového domu B1. Byt pozostáva z jedálne + kuchyne, izby, kúpeľne + WC, a zádveria. Celková užitková plocha bytu je 37,37 m<sup>2</sup>. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený na prílohe č. 1 tejto nájomnej zmluvy.
3. Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.
4. Prenajímateľ prenecáva nájomcovi vyššie uvedený byt bez závad v zmysle prílohy číslo 2 k Výnosu MV a RR SR č. V-2/2008 zo dňa 21.11.2008 v stave spôsobilom na riadne užívanie a zavádzajúce sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv.
5. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek sa zavádzajú vytvoriť združenie spolu so stanovami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení spoločných priestorov ako aj na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

### Článok II. Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzavráva na dobu určitú od 01.11.2015 do 31.10.2018.
2. Nájomca sa zavázuje, 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 vyprázdní a vráti prenajímateľovi v stave zodpovedajúcim dojednanému spôsobu užívania resp. v stave, v akom ho prevzal, s pohľadnutím na obvyklé opotrebenie.

Nájom bytu sa môže ukončiť v zmysle ust. § 676 a ďalších Občianskoho 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 prenajimatela.
3. Prenajimatel môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahе užíva predmet prenájmu, alebo ak trpi užívania predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenajimateli vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
- Prenajimatel 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 prenajimateli vo stave, ktorý odpovedá bežnému opotrebeniu.
6. V prípade, ak nájomca predmetný byt po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje týmto prenajimatela na jeho vypratanie.
7. Ku dňu prenechania bytu nájomcovia ostávajú v platnosti preberací protokol k bytu zo dňa 27.11.2009, podpisany ohomia zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave bytu a stave meračov elektrickej energie, teplej a studenej vody, plynu.
8. Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajimateli povinnosť poskytnúť nájomcovovi náhradné ubytovanie, čím nájomca súhlasí.

**Článok III.**  
**Výška nájomného a úhrady za plnenie**  
**poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajimateli nájomné vo výške 78,- Eur, slovom sedemdesiatosem Eur mesačne na fond opráv a údržbu, spolu 30,- Eur mesačne, spolu 108,- Eur slovom stoosem Eur.
2. Cena nájmu bude splatná v hotovosti alebo na bankový účet prenajimatela,  
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.  
Číslo účtu: 3848720009/5600  
Cena nájmu musí byť zaplatená vždy do 15. dňa bežného kalendárneho mesiaca.
3. 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.
4. Nájomné nezahŕňa úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhradu za plnenia poskytované s užívaním hybu je povinný v plnom uhrádzať nájomca.

**Článok IV.**  
**Finančná zábezpečka**

1. Nájomca na zabezpečenie splácania nájomného a úhrady za prípadné poškodenie bytu poskytol prenajímateľovi finančnú zábezpečku vo výške 6 mesačného nájmu t.j. čiastku 648,- Eur slovom šesťstoštyridsaťosem. Lehota na zloženie finančnej zábezpečky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy. Finančná zábezpečka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaneho nájomného bytu.
2. V prípade nesplnenia si povinnosti zo strany nájomcu na základe čl. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy, budú tieto záväzky nájomcu uhradené zo zábezpečky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpečky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.
3. Kedykoľvek za trvania nájomného vzťahu na základe tohto právneho úkonu je nájomca opravnený písomne požiadať prenajímateľa o informáciu o aktuálnej výške zloženej zábezpečky, ktorú povinnosť sa prenajímateľ zaväzuje splniť v lehote do 5 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.
4. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ opravnený čerpať peňažné prostriedky zo zábezpečky, ak nájomca za trvania nájomného vzťahu spôsobil prenajímateľovi na predmete nájmu škodu na základe tohto právneho úkonu má voči nájomcovi iné splatné poňadávky. O čerpaní týchto peňažných prostriedkov je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovovi potvrdenie spolu s dôvodom ich čerpania.
5. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zloženú zábezpečku, zníženú o peňažné prostriedky čerpané na základe ods. 2 a 4 tohto článku zmluvy.

**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) Prijať predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.
2. Nájomca je povinný:
  - a) Užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým zmluvy 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. č. 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 predchádzajúcim 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 porovnatelnom, v akom ho prevzal nájomca od prenajímateľa, a to hygienicky vybielený s príliadnutím na bežnú amortizáciu.
  - j) Dodržiavať domový poriadok.
  - k) Podieľať sa na vytváraní obytného prostredia a udržiavani bezprostredného okolia bytového domu.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takom stave ho preberá.
  4. Nájomca nie je oprávnený preniesť predmet nájmu na užívanie (do podnájmu) tretím osobám, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
  5. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 pism. c) OZ (hrubé poškodenie bytu a jeho príslušenstva) je nájomca povinný uhradiť vzniknutú škodu po výzve prenajímateľa bez zbytočného odkladu.

#### **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 Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR číslo 443/2010 Z. z. prenajímateľ je povinný uzatvoriť s nájomcom dodatok k tejto zmluve, ktorým sa doba nájmu predĺžuje o ďalšie 3 roky. Pri opakovacom uzavretí nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o podmienkach uzavretia nájomnej zmluvy.
2. Ak nájomca na základe tohto právneho úkonu bude užívať predmet nájmu minimálne počas 30 rokov, na základe tohto právneho úkonu mu vznikne predkupné právo k predmetu nájmu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomníkom rozdelené parcely medzi novými bytovými jednotkami budú využívať na skrúšťovanie okolia bytového domu v súlade uzneseniami starostu obce a obecného zastupiteľstva.
4. 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.

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

Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomerov a obhliadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodevodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zavádzajú 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.

#### **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 písomnosti 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 požiarne-bezpečnostné predpisy,
  - b. udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okoli bytu,
  - c. po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vyprávaný a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihlášnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.

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

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisania oboma zmluvnými stranami a po splnení podmienok bodu 5 článku VIII. tejto nájomnej zmluvy.
2. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodnúť ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákona.
3. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.

4. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží nájomca a prenajímateľ.

Túto zmluvu uzavrci jej účastníci slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejaviť.

Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy pripájajú účastníci zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

V Kráľovom Brode, dňa 15.10.2015

*Nájomca:*

František Koleszár



.....

*Prenajímateľ:*

Obec Kráľov Brod

PhDr. Pavel Raesko – starosta obce



.....



*Podpis osvedčujacej k listine, por. č. 7/2015 podpis  
na tejto listine určil/a /za/ užívajúci svoj vlastný*

František Koleszár

*meno a prezovka*

*trvalým pob. miestom* Kráľov Brod, 401

*kterého (ej) totožného bol preukázán na základe*

CP: FB 401/960

*číslo a číslo preukazu v jednotkách*

Obec Kráľov Brod

Dňa 15.10.2015

*(hod. \_\_\_\_\_)*

*Podpis povolenej osoby*

*Okresné úradné poštovisko*



Zoznam osôb tvoriacich domácnosť

1, František Koleszár      nar. 24.05.1967