

## Nájomná zmluva

ktorú uzavreli:

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

Nájomca: **Peter Varsányi**  
**15.09.1969**  
**Kráľov Brod 403**  
ďalej len ako „*nájomca*“ na strane druhej

### Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenajatie bytu nájomcovi v bytovom dome postaveného v katastrálnom území obce Kráľov Brod, vedeného na Katastrálnom úrade v Trnave, Správa katastra Galanta, vedeného na I.V číslo 505 parc. číslo 1131/155 o výmere 426 m<sup>2</sup>, ktorý pozostáva z 8 bytových jednotiek.
2. Prenajímateľ prenajíma byt číslo 1 v predmetnej novostavbe bytového domu B2. 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 prilobe č. 1 tejto nájomnej zmluvy.
3. Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.
4. Prenajímateľ prenajíma 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 zaväzujúce 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. 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 uzavíra na dobu určitú od 01.11.2015 do 31.10.2018.
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 vyprázdní a vráti prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihlásením na obvyklé opotrebenie.

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

- a. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
- b. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
- c. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu hľavne 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 výstrahе užíva predmet prenájmu, alebo ak trpi užívania predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.  
Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj v zmysle ust. § 711 Občianskeho zákonnika.
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 vypracuje a vráti prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.
6. V prípade, ak nájomca predmetný byt po skončení doby nájmu nevypracuje, nájomca splnomocňuje týmto prenajímateľa na jeho vypratanie.
7. Ku dňu prenechania bytu nájomcovi ostáva v platnosti preberací protokol k bytu zo dňa 27.11.2009, podpisany oboma 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 prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovovi náhradné ubytovanie, čím nájomca súhlasi.

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

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 78,- Eur, slovom sedemdesiatosem Eur mesačne na fond opráv a údržbu, spolu 30,- Eur mesačne, spolu 108,- Eur slovom sto osiem Eur.
2. Cena nájmu bude splatná v hotovosti alebo na bankový účet prenajímateľa,  
Bankovc spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.  
Číslo účtu: 3848720009/5600  
Cenu 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 bytu je povinný v plnom uhrádzať nájomca.

#### **Článok IV. Finančná zábezpeka**

1. Nájomca na zabezpečenie splácania nájomného a úhrady za prípadné poškodenie bytu poskytol prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu t.j. čiasiku 648,- Eur slovom šesťstoštysaťosem. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaneho nájomného bytu.
2. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na základe čl. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy, budú tieto záväzký nájomcu uhradené za zábezpeky. Prenajímateľ pisomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky 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 oprávnený pisomne požiadať prenajímateľa o informáciu o aktuálnej výške zloženej zábezpeky, ktorú povinnosť sa prenajímateľ zavítaže splniť v lehote do 5 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.
4. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený čerpáť 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.

#### **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) Uhŕadzovať riadne a včas na základe ust. č. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy, najomné 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) Uhŕadzať 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 slave minimálne porovnatelnom, v akom ho prevzal nájomca od prenajímateľa, a to hygienicky vybieraný s príhľadnutím na bežnú amortizáciu.
  - j) Dodržiavať domový poriadok.
  - k) Podieľať sa na vytváraní obytného prostredia a udržiavaní 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 preniesať 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 uhrať vzniknutú škodu po výzve prenajímateľa bcz 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 opakovanom 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 skrášľovanie 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 ohľadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., zo ktorým účelom sa zavádzajú pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok poruší, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti niebo 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 okolí bytu,
  - c. po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vyprataný a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihládnutím 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 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 troch vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží nájomca a prenajímateľ.

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 prispájajú účastníci zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

V Kráľovom Brode, dňa 15.10.2015

Nájomca:  
Peter Varsányi  


Prenajímateľ:  
Obec Kráľov Brod  
PhDr. Pavel Racsko – starosta obce  




Podľa osvedčovacej knihy, číslo 2015 podpís  
na tejto listine urobil (suzmestivo) ešte vlastný  
Peter Varsányi  
meno a priezvisko  
v tvr. formi pod tenu Kráľov Brod 603  
ktorého (ej) totožnosť bola preukázaná na základe:  
07. EC 13.10.13

Dňa 1.10.2015  
(hod. \_\_\_\_\_)

Obec Kráľov Brod  
Ochránka úradnej poštovky  
Podpis povolenej osoby:



Príloha č.1

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť

1. Mária Varsányiová nar. 15.03.1942