

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

## Prenajíateľ:

### Obec Veľké Dvorníky

Sídlo: Hlavná ulica 190/16, 929 01 Veľké Dvorníky

IČO: 00 305 375

DIC: 2021129957

Štatutárny zástupca: Ján Ťrögi PhDr., starosta

Bankové spojenie: 18522122/0200 VÚB Dunajská Streda

IBAN: SK04 0200 0000 0000 1852 2122

( ďalej len ako „ prenájiateľ “ )

a

## Nájomca:

Meno a priezvisko: Jozef Földes

( ďalej len ako „ nájomca “ )

dnešného dňa uzatvorili zmluvu o nájme bytu za nasledovných podmienok:

## Článok I.

### Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nájomný byt, na výstavbu ktorého bola poskytnutá dotácia z prostriedkov štátneho rozpočtu SR.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt v okrese Dunajská Streda, v obci Veľké Dvorníky, v kat. území Veľké Dvorníky:
  - byt č. 3
  - na 2. podlaží bytového domu so súpisným číslom 259 postaveného na parc. č. 171/7.. vedeného na LV č.684
  - číslo vchodu: 2
  - počet izieb v byte: 3
  - príslušenstvo bytu: predsieň, komora, kuchynský kút, kúpeľňa, WC, kotolňa, balkón.
  - celková výmera obytnej plochy bytu je 76,55 m<sup>2</sup>.
3. Presný opis bytu a príslušenstva bytu sa nachádza v Prílohe č. 1, ktorou je zápisnica o prevzatí bytu ktorá je súčasťou nájmovej zmluvy.
4. Správu bytu vykonáva prenájiateľ.

## Článok II.

### Rozsah a účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený prenajatý byt užívať len na bývanie.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení bytového domu. Taktiež majú právo užívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania.
4. Nájomca berie na vedomie, že počas doby trvania nájomného vzťahu ohľadne bytu nie je možné uzatvoriť podnájomnú zmluvu a je neprípustné prevádzať vlastnícke práva k bytu na nájomcu.

### Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **tri roky, a to odo dňa 31.01.2021 do 30.01.2024.**

### Článok IV. Podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu určitú

1. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu na dobu určitú za podmienok určených v zákone č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších zmien, v aktuálne účinnom všeobecnom záväznom nariadení obce Veľké Dvorníky o podmienkach nájmu obecných bytov a za podmienok stanovených v tejto zmluve za predpokladu, že nájomca počas trvania nájomného pomeru bude riadne a včas plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy ako i z príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka upravujúcich nájom bytu a ku dňu uzatvorenia novej, opakovanej nájomnej zmluvy nemá žiadne splatné a neuhradené záväzky voči prenajímateľovi.
2. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy prenajímateľ písomne informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Nájomca môže požiadať prenajímateľa písomne o predĺženie doby nájmu najneskôr v lehote 3 mesiacov pred skončením doby nájmu, inak jeho nárok na predĺženie zaniká.
4. Nájomný vzťah nadobudne právne účinky dňom podpísania tejto novej nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu určitú obidvomi zmluvnými stranami. Pri opakovanom nájme sa uzatvára nová nájomná zmluva.

### Čl. V Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného sa stanovuje podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008 a v znení Opatrenie MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011 vychádzajúc z obstarávacej ceny bytu.
2. Výška ročného nájomného bola stanovená vo výške **1 361,40,- €** (slovom: tisíctristošesťdesiatjeden eur a štyridsať centov), **výška mesačného nájomného** teda činí **113,45,- €** (slovom: stotrinásť eur a štyridsaťpäť centov).
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať mesačné nájomné vopred, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca nasledovne na účet prenajímateľa identifikovaný v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájomného vzťahu uhrádzať aj cenu nasledovných služieb poskytované ktorých je spojené s užívaním bytu:
  - a. dodávka a odvedenie studenej vody ( vodné, stočné )
  - b. osvetlenie spoločných priestorov a zariadení (ďalej len „**služby**“).
5. Cena dodaných služieb sa vypočíta ako **1/4-ina** celkových nákladov obytného domu na základe faktúr dodávateľov služieb. Cenu dodaných služieb nájomca sa zaväzuje uhradiť v prospech účtu prenajímateľa identifikovaného v záhlaví tejto zmluvy polročne na základe vyúčtovania prenajímateľa.

## **Článok VI. Dohoda o finančnej zábezpeke**

1. Nájomca za účelom zabezpečenia všetkých jeho budúcich záväzkov s príslušenstvami vznikajúcich na základe tejto zmluvy uhradil prenajímateľovi už pred podpísaním tejto zmluvy finančnú zábezpeku vo výške 680,70,- € (slovom: šesťstoosemdesiat eur a sedemdesiat centov) (6 \* mesačné nájomné podľa čl. V. bod. 2 Zmluvy).
2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, jeho príslušenstva (zákonných, alebo zmluvných úrokov z omeškania), dohodnutých úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nájomného bytu vrátane ich príslušenstva (zákonných, alebo zmluvných úrokov z omeškania) a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu (zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu, na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu).
3. Ak nájomca neuhradí riadne a včas nájomné a /alebo úhrady za služby a /alebo náhradu škody spôsobenej na nájomnom byte alebo na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu prenajímateľ je oprávnený nie však povinný uspokojiť svoju pohľadávku vrátane jej príslušenstva z finančnej zábezpeky.
4. Nájomca sa zaväzuje finančnú zábezpeku udržiavať v pôvodnej výške. Ak dôjde k jej čerpaniu v súlade s bodom 3. tohto článku zmluvy, nájomca je povinný do 15 dní po čerpaní z finančnej zábezpeky ju doplniť na pôvodnú výšku.
5. V prípade, že po riadnom skončení nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy dôjde k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie pre toho istého nájomcu, skôr uhradená zábezpeka bude prevedená ako zábezpeka podľa novej nájomnej zmluvy. Vyúčtovanie tejto zábezpeky sa bude riadiť ustanoveniami tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je povinný zábezpeku resp. jej zostatok vrátiť nájomcovi do 15 dní po súčasnom splnení nasledovných podmienok: ( i ) nájomný vzťah bol riadne ukončený, ( ii ) všetky záväzky nájomcu voči prenajímateľovi sú vyrovnané, ( iii ) nájomca riadne odovzdal prenajímateľovi nájomný byt, ( iiiii ) nájomca predložil potvrdenie o odhlásení odberu elektrickej energie a plynu a o úhrade všetkých záväzkov voči dodávateľom - pokiaľ nájomca nemal uzatvorenú zmluvu s týmito dodávateľmi, predloženie potvrdenia sa nevyžaduje. V prípade skončenia nájomného pomeru v priebehu kalendárneho roka počas zúčtovacieho obdobia, prenajímateľ je oprávnený zadržať finančnú zábezpeku alebo jej časť až do realizácie konečného vyúčtovania nákladov služieb spojených s užívaním bytu.
7. Nájomca pre ten prípad, že nájomca nepredloží potvrdenia od dodávateľov elektrickej energie a plynu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy, týmto splnomocňuje prenajímateľa na uhradenie jeho záväzkov voči dodávateľovi elektrickej energie a plynu z prostriedkov zábezpeky a na rozviazanie jeho zmluvného vzťahu s dodávateľmi.

## **Článok VII Omeškanie, vyúčtovanie a iné práva**

1. V prípade, že nájomca nesplní riadne a včas svoje povinnosti peňažnej povahy vyplývajúce z tejto zmluvy, je povinný uhradiť prenajímateľovi zákonné úroky z omeškania podľa ustanovenia §517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
2. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ v takomto prípade započíta plnenie na najstaršiu splatnú pohľadávku, a to najprv na istinu a potom na príslušenstvo pohľadávky (úroky z omeškania).
3. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich jeho cenu. O tejto skutočnosti bude nájomca písomne upovedomený najneskôr do 30 dní odo dňa vykonania zmeny prenajímateľom.

4. Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu sú zabezpečené tým, že prenajímateľ je oprávnený kontrolovať pred uzatváraním nových nájomných zmlúv eventuálne pred uzatváraním dodatkov k nájomnej zmluve stav bytu a jeho vybavenia; o kontrolách sa vyhotoví krátka zápisnica. Ak stav bytu alebo zariadenia bude vykazovať opotrebovanie nad mieru zodpovedajúcu riadnemu užívaniu, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi takto spôsobenú škodu. Uvedená zápisnica bude podkladom aj na zaznamenania stavu nájomného bytu a jeho príslušenstva. V prípade potreby prenajímateľ je oprávnený zdokladovať stav bytu fotodokumentáciou alebo videozáznamom.

### **Článok VIII.**

#### **Základné práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa**

1. Prenajímateľ deklaruje, že odovzdáva nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie. Nájomca túto skutočnosť potvrdzuje svojim podpisom na tejto zmluve.
2. Nájomca je oprávnený byt využívať iba pre účely bývania.
3. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné, cenu dodaných služieb, riadne a včas zložiť finančnú zábezpeku a dopĺňať čerpanú (kompenzovanú) finančnú zábezpeku na pôvodnú výšku.
4. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného Krajského stavebného úradu, zamestnancov prenajímateľa a správcu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
5. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
6. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a dňom skončenia nájmu byt vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a s hygienickou maľovkou.
7. Nájomca je povinný umožniť zamestnancom prenajímateľa a správcu vstup do bytu za účelom vykonávania opráv a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom vykonania opráv a za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom ako i za účelom vykonania montáže, úpravy, odpočítania meračov na technických, alebo iných zariadeniach.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady všetkých opráv v byte a náklady údržby bytu do sumy 150,00 € znáša nájomca, prenajímateľ hradí vždy len sumu o ktorú preukázateľné, účelné náklady prevyšujú 150,00 €. Pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodli inak, nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu nákladov vynaložených na opravy a úpravy účelovej povahy, ani vtedy, ak by sa tým zvýšila hodnota prenajatého bytu.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
10. Nájomca nesmie vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome a to ani na vlastné náklady. Tým nie je dotknutá kompetencia príslušného stavebného úradu.
11. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.
12. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok, budú dodržiavať všeobecne záväzné právne normy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia, hygienické predpisy a normy a protipožiarnej ochrany. Ak prenajímateľovi vznikne škoda, nájomca zodpovedá za spôsobenú škodu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

13. Nájomca je povinný v zmysle ust. § 417 Občianskeho zákonníka na odvrátenie hrozacej sa škody na byte, alebo na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zakročiť spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.
14. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu (najneskôr do 30 dní) oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti rozhodné pre stanovenie výšky preddavkov za poskytované služby, vrátane každej zmeny v počte členov domácnosti, alebo osôb užívajúcich byt, ďalej sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností, ktoré môžu byť dôležité z hľadiska iných práv a povinností zmluvných strán.
15. Nájomca nie je oprávnený predmetný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu, alebo do ďalšieho nájmu inej osobe.
16. Nájomca je povinný akceptovať zákonné záložné právo prenajímateľa v zmysle ust. § 672 Občianskeho zákonníka.
17. Nájomca sa zaväzuje nedržať a nechovať v byte žiadne zvieratá. Výnimka je povolená iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa a všetkých nájomcov bývajúcich v bytoch toho istého vchodu obytného domu.

#### **Článok IX. Evidencia príslušníkov domácnosti**

1. V prílohe nájomnej zmluvy č. 1 je uvedený počet a zoznam osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy. Nájomca bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť užívanie bytu ďalším osobám, inak sa dopustí do hrubého porušenia podmienok nájomnej zmluvy.
2. Nájomca a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti sú oprávnení prihlásiť sa k trvalému pobytu v byte.

#### **Článok X. Hrubé porušenie nájomnej zmluvy**

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa v zmysle ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov sa považujú nasledovné skutočnosti:
  - a. nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;
  - b. neplatenie nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace;
  - c. porušovanie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy;
  - d. opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov;
  - e. vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
  - f. prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu;
  - g. ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako bývanie.

#### **Článok XI. Zánik nájmu bytu**

1. Zmluvné strany sa môžu písomne dohodnúť na skončení nájomného pomeru kedykoľvek.
2. Nájom bytu zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve, ak s nájomcom nie je opakovane uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie, resp. dodatok k nájomnej zmluve upravujúci novú dobu nájmu.

3. Nájom bytu pred uplynutím ukončenia platnosti nájomnej zmluvy môže zaniknúť písomnou dohodou alebo výpoveďou. Výpoveď sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od nájomnej zmluvy ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý byt alebo jeho príslušenstvo, spoločné časti alebo spoločné zariadenia bytového domu alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
5. Prenajímateľ môže odstúpiť od nájomnej zmluvy aj vtedy, ak nájomca poruší svoju povinnosť uvedenú v Článku I. odsek 5. tejto zmluvy, ak napriek písomnému upozorneniu v lehote uvedenej v upozornení (nie v kratšej ako 15 dní odo dňa jeho doručenia ),nezaplatí, alebo nedoplní finančnú zábezpeku. Odstúpením sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia nájomcovi.
6. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho protokolárne prenájomcovi po vykonaní základnej hygienickej maľovky na vlastné náklady.
7. Nájomca po skončení nájomného vzťahu nemá nárok na úhradu nákladov stavebných úprav realizovaných v byte resp. nákladov vynaložených na skvalitnenie stavu bytu, a to ani v tom prípade, ak prenájomca netrvá na uvedení bytu do pôvodného stavu.
8. Ak nájomca riadne a včas nevypraje byt a zápisnične ho neodovzdá prenájomcovi, je povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu za každý deň omeškania vo výške 10,- €. Právo prenájomca na vydanie bezdôvodného obohatenia (ktoré sa rovná nájomnému a službám spojeným s užívaním bytu) alebo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

## **Článok XII. Záverečné a prechodné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť zase dňom nasledujúcim po jej zverejnení v súlade ust. § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
4. Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájomného pomeru nemá nárok na bytovú náhradu. Nájomca ďalej berie na vedomie, že ak neučiní zadosť svojej povinnosti vypratať byt, táto povinnosť bude vynútená súdnym exekútorom. Trovy exekúcie znáša nájomca.
5. Nájomca týmto v zmysle ustanovení zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov udeľuje súhlas prenájomcovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenájomca.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca písomne neoznámí prenájomcovi iný svoj prechodný alebo trvalý pobyt, alebo iné svoje dočasné bydlisko, alebo iné miesto svojho zdržania sa, listinné zásielky sa budú zasielať na adresu bytu prenajatého na základe tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností platí ust. § 46 Občianskeho súdneho poriadku, t.j. ak adresátovi možno doručiť písomnosť v byte v sídle (mieste podnikania), na pracovisku alebo kdekoľvek bude zastihnutý. Ak nebol adresát zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospelšej osobe bývajúcej v tom istom byte alebo v tom istom dome alebo zamestnanej na tom istom pracovisku, ak je ochotná obstaráť odovzdanie písomnosti. Ak nemožno ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresát sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, keď bola odosielateľovi vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

7. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak nájomcami sú manželia ide o spoločný nájom bytu manželmi, kde platia ust. § 703 a nasl. Obč. zákonníka a pod pojmom „nájomca“ sa rozumejú manželia uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
8. Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a jeden obdrží prenajímateľ.
9. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vo Veľkých Dvorníkoch, dňa 30.01.2021

**Prenajímateľ:**

.....  
**Obec Veľké Dvorníky**  
PhDr. Ján Ürögi, starosta

Vo Veľkých Dvorníkoch, dňa 30.01.2021

**Nájomca:**

.....  
.....