

# Zmluva o nájme bytu

Uzatvorená podľa §685 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 § 12

**Prenajíateľ:** Obec Malé Dvorníky, zastúpená Ing. Zoltánom Marzellom, starostom obce  
so sídlom: Dunajskostredská ulica 153/1, 929 01 Malé Dvorníky  
IČO: 008 00 210  
Bankové spojenie: VÚB a.s. Dunajská. Streda  
Číslo účtu: IBAN: SK64 0200 0000 0042 4055 8853

/ ďalej len „prenajíateľ“/

a

**Nájomca:** **Dávid Berecz** r.č. ██████████  
trvale bytom: Podzáhradná 76/47, 929 01 Malé Dvorníky

**Judita Popluhárová** r.č. ██████████  
trvale bytom: 925 09 Košúty 489

/ ďalej len „nájomca“/

/ spoločne „zmluvné strany“/

**Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu o nájme (ďalej len „zmluva“) za nasledovných podmienok:**

## I.

### Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je byt číslo **276/20/2**, vo vchode číslo **1**, na ulici **Pavúčí vrch** zapísaný na liste vlastníctva číslo **685** pre katastrálne územie **Malé Dvorníky**, nachádzajúci sa na prízemí stavby so súpisným a orientačným číslom **276/20** zapísanej na liste vlastníctva číslo **685** pre katastrálne územie **Malé Dvorníky** (ďalej ako „Stavba“ alebo „Byt“) postavenej na pozemku – parcela registra **C**, parcelné číslo **361/41** o výmere **103 m<sup>2</sup>**, druh pozemku **zastavaná plocha a nádvorie** zapísaný na liste vlastníctva číslo **685** pre katastrálne územie **Malé Dvorníky** a na pozemku – parcela registra **C**, parcelné číslo **361/37** o výmere **57 m<sup>2</sup>**, druh pozemku **zastavaná plocha a nádvorie** zapísaný na liste vlastníctva číslo **1373** pre katastrálne územie **Malé Dvorníky**.
2. Byt pozostáva z obývacej izby spolu s kuchyňou, zo spálne, z detskej izby, z predsiene, a z kúpeľne s WC. Celková plocha bytu je **59,32 m<sup>2</sup>**.  
Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajíateľ.  
Predmetný byt sa nachádza v novostavanom bytovom dome a nie sú v ňom žiadne vady.
3. Vo všetkých izbách sú laminátové parkety a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je nová vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie – vaňová a umývadlová. V kuchyni sa nachádza elektrický sporák, kuchynská linka s umývacím drezom a zabudovanou batériou a elektrický cirkulačný digestor.  
Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a vyhlasuje, že bez závad ho prevzal do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
4. Pod objektom je spoločná pivnica v rozlohe 60m<sup>2</sup>.

## II. Vyhlásenie

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že má plné právo platne prenajať byt nájomcovi.
2. Nájomca vyhlasuje, že si pred uzavretím tejto Zmluvy byt prezrel a oboznámil sa so stavom bytu a v tomto stave byt do nájmu preberá.
3. Prenajímateľ aj nájomca vyhlasuje, že byt je bez závad.

## III. Peňažná zábezpeka (kaucia)

1. Súčasne sa obe zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi bytu zálohu na nájom vo výške **1 140,00 Eur** /slovom: tisícstoštyridsať eur/, ktorú neodkladne zaplatí **do 3 pracovných dní** od podpísania tejto zmluvy na bankový účet obce č. **SK64 0200 0000 0042 4055 8853**, vedeného vo VÚB a.s. Dunajská. Streda.
2. Jedna polovica zálohy t.j.,- 570,00 Eur je zábezpeka na prípadné vyrovnanie nedoplatkov v platení nájomného, max. na dobu 3 mesiace, keď sa nájomca dostane do núdze. Druhá polovica zálohy t.j.,- 570,00 Eur je zábezpeka na prípadné škody v prenajímanom byte, ktoré nájomca spôsobí neúmyselne alebo úmyselne.
3. Prenajímateľ má právo použiť zábezpeku na pokrytie akejkoľvek škody na byte spôsobenej nájomcom, alebo tretími osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie bytu a / alebo na úhradu akýchkoľvek finančných záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi podľa tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi zábezpeku pri skončení nájmu bytu. Prenajímateľ má právo započítať proti zábezpeke svoje pohľadávky voči nájomcovi vzniknuté na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s jej plnením.

## IV. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje prenechať nájomcovi byt vrátane všetkých súčastí a príslušenstva na dočasné užívanie a nájomca sa zaväzuje platiť za to prenajímateľovi nájomné.
2. Nájomca berie na vedomie, že byty v bytovom dome budú užívať ďalší nájomcovia, preto je povinný strpieť obmedzenie v užívaní spoločných častí pramieniacich zo skutočnosti, že bytový dom bude užívať spoločne s týmito ďalšími nájomcami.

## V. Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **20.01.2020** a uzavretá sa na dobu určitú do **19.01.2022**. Nájom bytu zanikne uplynutím tejto dohodnutej doby. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi účastníkmi zmluvy alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 711 OZ.
2. Podmienkou opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy medzi prenajímateľom a nájomcom je splnenie záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy a písomne podaná žiadosť nájomcu 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy.

## VI. Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za nájom bytu nájomné vo výške **190,00 Eur za každý mesiac**.
2. Prenajímateľ má právo zvyšovať nájomné.

## VII. Služby súvisiace s nájomom

1. Uzavretie zmluvy o dodávke elektrickej energie zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
2. Dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd zabezpečuje prenajímateľ a nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za dodávku vody a za odvádzanie odpadových vôd vo forme zálohy vo výške **10,00 Eur /osoba za každý kalendárny mesiac**.
3. Dodávku zemného plynu používaného k vykurovaniu zaisťuje prenajímateľ a nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady za dodávku zemného plynu vo forme zálohy vo výške **40,00 Eur/byt za každý kalendárny mesiac**.
4. Spotrebu elektrickej energie na spoločné priestory (pivnica) – osvetlenie, chod kotla, chod tepelného čerpadla, ohrev TÚV zaisťuje prenajímateľ a nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady vo forme zálohy vo výške **5,00 Eur/byt za každý kalendárny mesiac**. Osvetlenie schodiska bytového domu zabezpečujú a hradia 2 staršie bytové jednotky.
5. Poplatok za odvoz komunálneho odpadu platí nájomca. Nájomca je povinný uzavrieť Hospodársku zmluvu o odvoze komunálneho odpadu s obcou.
6. Do objektu je zavedená digitálna káblová televízia a internet, ktorých prevádzkovateľom je firma Slovanet, a.s. Nájomca je oprávnený uzavrieť zmluvu na zabezpečenie digitálnej káblovej televízie a internetu so spoločnosťou Slovanet, a.s.
7. Služby spojené so spoločnými časťami budovy vrátane údržby, čistenia, osvetlenia a prevádzky zariadenia zaisťuje nájomca.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť nájomcovi vyúčtovanie raz za rok za služby zabezpečované prenajímateľom.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky nedoplatky za služby zabezpečované prenajímateľom a prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť všetky preplatky nájomcovi za služby zabezpečované prenajímateľom. Nedoplatky a preplatky záloh za služby zabezpečované prenajímateľom sú splatné v lehote **15 dní** od doručenia vyúčtovania za dané služby.

## VIII. Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné bankovým prevodom vždy **do 18. dňa** príslušného mesiaca.
2. Zálohy a pevná cena za služby uvedené v článku VII. tejto Zmluvy sú splatné spolu s nájomným a budú platené spolu s nájomným za daný kalendárny mesiac.
3. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu podľa tejto zmluvy je splatné bankovým prevodom pri uzatvorení tejto zmluvy. Podpisom tejto zmluvy zmluvné strany potvrdzujú odovzdanie a prevzatie bytu.
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zábezpeku bankovým prevodom na nižšie uvedený bankový účet prenajímateľa, a to do 3 pracovných dní od uzavretia tejto zmluvy.
5. Všetky finančné plnenia platené bankovým prevodom v prospech prenajímateľa budú zaplatené na bankový účet prenajímateľa, IBAN: **SK64 0200 0000 0042 4055 8853 s variabilným symbolom 9501026700**.

6. Zaplacením akéhokoľvek finančného plnenia bankovým prevodom sa rozumie pripísanie celej príslušnej sumy na vyššie uvedený bankový účet.

## IX.

### Prevzatie bytu nájomcom

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi pri uzavretí tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi spolu s bytom 3ks kľúčov k byte, 1ks od hlavného vchodu a 1ks od pivnice.
3. O odovzdaní a prevzatí bytu bude zmluvnými stranami spísaný a podpísaný odovzdávací protokol alebo iný dokument potvrdzujúci odovzдание bytu nájomcom. Odovzdávací protokol alebo iný dokument bude obsahovať stav meračov energií a vody.

## X.

### Odovzдание bytu späť prenájomateľovi

1. Nájomca je povinný odovzdať byt prenájomateľovi najneskôr posledný deň nájmu podľa tejto zmluvy.
2. O odovzdaní a prevzatí bytu bude zmluvnými stranami spísaný a podpísaný odovzdávací protokol alebo iný dokument potvrdzujúci odovzдание bytu prenájomateľovi. Odovzdávací protokol alebo iný dokument bude obsahovať stav meračov energií a vody.
3. Nájomca spolu s bytom odovzdá prenájomateľovi všetky kľúče k bytu.
4. Ak neodovzdá nájomca byt späť prenájomateľovi najneskôr posledný deň trvania nájmu, má prenájomateľ právo do bytu vstúpiť, a to aj v prípade pokiaľ mu v tom bráni prekážka, najmä má prenájomateľ právo otvoriť uzamknuté dvere, vyst'ahovať bytu nájomcu a vymeniť zámky na dverách, k čomu týmto nájomca prenájomateľovi udeľuje súhlas.

## XI.

### Výpoved' nájmu

1. Ak poruší nájomca svoju povinnosť závažným spôsobom – nesplnenie záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, má prenájomateľ právo vypovedať nájom bez výpovednej doby a požadovať, aby mu nájomca bez zbytočného odkladu byt odovzdal, najneskôr však do jedného mesiaca od skončenia nájmu.
2. Výpovedná doba je **3 mesiace** a začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoved' doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájom bytu končí uplynutím výpovednej doby.
4. Nájom končí spoločne s nájmom bytu. Ak končí nájom bytu, oznámi to prenájomateľ nájomcovi s uvedením rozhodujúcich skutočností, ktoré sú najmä deň skončenia nájmu bytu a prípadne aj dĺžka výpovednej doby a začiatok jej plynutia.

## **XII. Ďalší nájom**

1. Nájomca nemá právo zriadiť tretej osobe užívacie právo k bytu.

## **XIII. Ďalšie práva a povinnosti**

1. Nájomca je po dobu trvania nájmu povinný zabezpečovať upratovanie spoločných častí bytového domu podľa vnútorného rozpisu.
2. Bežnú údržbu bytu a drobné opravy súvisiace s užívaním bytu je povinný vykonať a uhradiť nájomca.
3. Prenajímateľ zabezpečí 2 státia pre každý byt.
4. Pod objektom je pivnica v rozlohe 60m<sup>2</sup>, ktorú môžu využiť nájomcovia na vlastné potreby pod podmienkou, že pivnica bude udržiavaná.
5. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že okolie nájomného bytu udrží v poriadku, bude sa starať o blízke okolie bytu, pravidelne bude kosiť trávu a bude využívať kompostér (1 ks 2000 l kompostér bude k dispozícii pre 4 bytové jednotky).
6. Nájomca sa zaväzuje, že v byte nebude držať a chovať zvieratá (napr.: psy a mačky).
7. Na budovu je zákaz montovať zariadenia a predmety (napr. televíznu anténu a pod.)

## **XIV. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť nastáva v súlade s § 47a ods. 1 zákona č.546/2010, ktorým sa dopĺňa zákon č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, nasledujúci deň po dni jej zverejnenia.
2. Akékoľvek zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú platné iba v písomnej forme po ich predchádzajúcom schválení oboma zmluvnými stranami.
3. Pokiaľ by niektoré ustanovenie tejto zmluvy malo byť neplatné, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
4. Otázky priamo neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po jednom vyhotovení dostane každá zo zmluvných.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, ktorú prejavili v tejto zmluve bez nátlaku a tiesne, čo potvrdzujú svojimi podpismi, resp. podpismi svojich zástupcov riadne oprávnených za ne konať.

V Malých Dvorníkoch, dňa 20.01.2020

Prenajímateľ:

Nájomca: