

## Nájomná zmluva

ktorú uzavreli:

**Prenajímateľ:** Obec Vozokany  
zastúpená starostom obce Tamásom ZUPKOM  
Bankové spojenie: ČSOB Banka v Galante  
IBAN: SK39 7500 0000 0040 2979 8384  
IČO: 00306321  
DIČ: 2021197299  
Ďalej len ako „**prenajímateľ**“ na strane jednej

a

**Nájomca:** Emanuel Kiss  
[redacted] rovná 277/19

Kinga Farkas  
[redacted] nonova 387/24

Ďalej len ako „**nájomca**“ na strane druhej

### I.

#### Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie bytu nájomcovi v dome **s.č. 387/24** postaveného v katastrálnom území obce Vozokany, vedeného na LV číslo 464, parc. číslo 27/1 a 27/2 o výmere 6025 m<sup>2</sup>, ktorý pozostáva z 12 bytov.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **byt číslo 9** v predmetnej stavbe bytového domu. Byt pozostáva z predsieň – 5,7 m<sup>2</sup>, kúpelne – 4,5 m<sup>2</sup>, izby – 14,2 m<sup>2</sup>, obývacej izby – 18,9 m<sup>2</sup>, kuchyne – 5,4 m<sup>2</sup>, balkón 3,5 m<sup>2</sup>. Celková úžitková plocha bytu je **48,7 m<sup>2</sup> a jedno parkovacie miesto č. 9**.  
Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi vyššie uvedený byt v súlade so zákonom č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB v platnom znení stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzujúce sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv.
4. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek sa zaväzujú vytvoriť združenie spolu so stanovami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení chodieb, schodísk, spoločných priestorov ako aj na úhrade prípadných vzniknutých nákladov. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

## II. Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.07.2023** do **30.06.2025**.
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 2 mesiace za seba nasledovné povinné mesiace, alebo tým, 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.
  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 vypráce a vráti prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.
  6. V prípade, ak nájomca predmetný byt po skončení doby nájmu nevypráce, nájomca splnomocňuje týmto prenajímateľa na jeho vypratanie.
  7. Ku dňu odovzdania bytu nájomcovi bude spísaný preberací protokol k bytu, podpísaný 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 poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie, čím nájomca súhlasí.

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

1. Úhrada nájomného za užívanie bytu je vo výške 124,- € , slovom jednostodvadsaťštyri eur mesačne, t.j. ročne vo výške 1488,- € slovom jedentisícštyristoosemdesiatosem eur, vrátane fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý činí 23,- € mesačne v zmysle § 18 ods. 2 predpisu č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.  
Cena nájmu bude splatná v hotovosti alebo na bankový účet prenajímateľa,

**Bankové spojenie: ČSOB Banka v Galante**

**IBAN: SK39 7500 0000 0040 2979 8384**

2. Cena nájmu musí byť zaplatená vždy na 1 mesiac dopredu nasledovne:
  - a. nájomné za 1. mesiac **124,- €** , slovom **jednostodvadsaťštyri** eur musí nájomca zaplatiť pred prevzatím bytu,
  - b. ďalšie nájomné vždy do 12-ho dňa predchádzajúceho 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 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. Zábezpeka**

1. **Zábezpeku je nájomca povinný uhradiť vo výške šesťmesačného nájomného t.j. 708,- € pred podpísaním nájomnej zmluvy.** V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na základe čl. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy, 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 maximálne 2 mesiace.
2. Kedykoľvek za trvania nájomného vzťahu na základe tohto právneho úkonu je nájomca oprávnený písomne požiadať prenajímateľa o informáciu o aktuálnej výške zloženej zábezpeky, ktorú povinnosť sa prenajímateľ zaväzuje splniť v lehote do 5 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.
3. 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.
4. 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.**  
**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) Prijatť 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 prenájomcovi prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly.
  - b) Užívať predmet nájmu riadne a riadne používať 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) Oznámiť bez zbytočného odkladu prenájomcovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenájomca, 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 prenájomca 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) Staratť sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
  - i) Po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal nájomca od prenájomca, a to hygienicky vybielený s prihliadnutím na bežnú amortizáciu.
  - j) Písomne žiadať prenájomca o prípadnú zmenu pôvodného stavu bytu a brať na vedomie, že po vykonaní zmeny, ktorá bola písomne schválená prenájomcom (renovácia, modernizácia) nemá právo žiadať prenájomca o uhradenie nákladov tejto zmeny.
  - k) Hlásiť všetky zmeny osobných údajov prenájomcovi.
  - l) Je povinný prihlásiť sa k trvalému pobytu v obci do 30 dní od podpísania tejto zmluvy.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takom stave ho preberá.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu na užívanie (do podnájmu) tretím osobám, bez predchádzajúceho súhlasu prenájomca.
5. 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 prenájomca bez zbytočného odkladu.

## VI. Osobitné dojednanie

1. V prípade, ak nájomca v priebehu trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy splní riadne všetky svoje povinnosti, prenajímateľ môže uzatvoriť s nájomcom novú nájomnú zmluvu.
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.

## 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 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 vypratany a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.

## VIII. Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
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 dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a jedno vyhotovenie prenajímateľ.

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

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

Vo Vozokanoch, dňa 28.06.2023

**Nájomca:**

Emanuel Kiss



Kinga Farkas



**Prenajímateľ:**

Obec Vozokany  
**Tamás ZUPKO**  
starosta obce

