

# ZMLUVA

## o nájme bytu

---

**Prenajíateľ:** **Obec Dvorníky - Včeláre**  
Obecný úrad Dvorníky č. 4, 044 02  
IČO : 00691429  
zastúpený: Ing. Waldemar Vislay – starosta obce

a

**Nájomca:** *Jozef Asztalos rod. Asztalos*  
*Rodné číslo:*  
*Trvalý pobyt : Dvorníky-Včeláre časť Dvorníky č. 173*  
*Rodinný stav: rozvedený*

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu :

### Článok I. Predmet zmluvy

( 1 ) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 18 bytového obytného domu vo Dvorníkoch súpisné číslo 173, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 1526/2, k. ú. Dvorníky.

( 2 ) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania 3-izbový byt č. 5 nachádzajúci sa na 1 poschodí uvedeného obytného domu vo vchode č. 1/A vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu.

( 3 ) Obecné zastupiteľstvo vo Dvorníkoch dňa 24.11.2022 rozhodlo o pridelení uvedeného bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi, a to Uznesením číslo 13/2022.

## Článok II. Opis bytu a jeho príslušenstva

( 1 ) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 68,29 m<sup>2</sup> pozostáva

a/ z obytných miestností -	izba č.1 o výmere 17,25 m <sup>2</sup>
	izba č.2 o výmere 16,04 m <sup>2</sup>
	izba č.3 o výmere 12,25 m <sup>2</sup>

b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností	- kuchyňa o výmere	7,23 m <sup>2</sup>
	- predsieň o výmere	9,24 m <sup>2</sup>
	- kúpeľňa o výmere	2,56 m <sup>2</sup>
	- WC o výmere	1,08 m <sup>2</sup>
	- balkón	2,64 m <sup>2</sup>

Mimo bytu – ďalšia vedľajšia miestnosť:	- komora o výmere	1,10 m <sup>2</sup>
---	-------------------	---------------------

( 2 ) Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome č. 173. Vo všetkých izbách sú plávajúce podlahy a pod plastovými oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je nová smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza sporák zn. MORA, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria a keramický obklad medzi kuchynskými skrinkami. V kúpeľni a WC je keramická dlažba a svietidlo. Vo WC je umiestnený keramický splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček s telefónom. Okná, dvere a tiež maľovka v celom byte sú nové. Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v kuchyni je umiestnený plynový kotol zn. IMMERGAS) a má samostatné merače plynu, vody, elektrickej energie. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

( 3 ) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská.

( 4 ) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú kočíkáraň, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické a kanalizačné prípojky.

( 5 ) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (viď evidenčný list). Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

( 6 ) Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

### Článok III. Doba nájmu

( 1 ) Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú, t.j. **od 01.01.2023 do 31.12.2023**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

( 2 ) V posledný deň doby nájmu má nájomca právo (nie nárok) na predĺženie tejto doby nájmu bytu o ďalší rok za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

( 3 ) Nájomca uhradil prenajímateľovi zábezpeku na účet vo výške 900,- € dňa 01.07.2019. Táto zábezpeka bude po dobu nájmu uložená na účte prenajímateľa a bude použitá prenajímateľom v prípade zániku tejto zmluvy ku krytiu nákladov spojených s odstránením škôd spôsobených nájomcom na predmete nájmu, na úhradu prípadného nezaplateného nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. V prípade, že uvedené skutočnosti nenastanú, bude zábezpeka vrátená nájomcovi na účet najneskôr do 10 kalendárnych dní po skončení doby nájmu a vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu plynúcich z tejto zmluvy, ktoré môžu vzniknúť v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

### IV.

#### Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

( 1 ) *Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške 2 148,00 € ročne, a to v splátkach splatných po 179,00 € mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa daného mesiaca na účet prenajímateľa : 4514641559/0200, IBAN: SK16 0200 0000 0045 1464 1559.*

( 2 ) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi úhradu za skutočne spotrebovanú elektrickú energiu spoločných priestorov rozpočítanú rovnomerne na jednotlivých nájomcov podľa centrálného elektromeru a vodu v byte, ktorá sa vypočíta odpočtom z vodomeru v byte a spoločných priestoroch na konci mesiaca a to do 3 dní po doručení faktúry od prenajímateľa.

( 3 ) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné preddavky za plnenia (služby)** spojené s užívaním bytu, ktoré budú vyčíslené v evidenčnom liste a ktoré sú splatné mesačne spolu s nájomným.

( 4 ) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

( 5 ) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním elektriny v byte, plynu, tepla, ohrevu TUV. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby

v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).

( 6 ) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. apríla nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

( 7 ) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo plnení (služieb) spojených s užívaním bytu (napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy) automaticky sa zmení výška nájomného alebo plnení (služieb) od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.

## V.

### Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

( 1 ) **Nájomca** sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase starostu obce, resp. povereného zamestnanca obce.

( 2 ) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

( 3 ) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.

( 4 ) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov. Tým nie je dotknuté právo na odstúpenie od tejto zmluvy v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

( 5 ) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

( 6 ) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

( 7 ) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t.j. ďalších spoluužívateľov bytu).

( 8 ) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

( 9 ) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

( 10 ) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

( 11 ) Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

## VI.

### Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

( 1 ) **Prenajímateľ** sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

( 2 ) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

( 3 ) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

( 4 ) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

## VII.

### Ukončenia nájmu bytu

( 1 ) Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť

a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711),

b) písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu,

c) odstúpením od zmluvy – v prípade dôvodov výslovne uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.

( 2 ) V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

( 3 ) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná lehota je 2- mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

( 4 ) Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že nastane jeden týchto dôvodov:

- a) ak takúto možnosť dáva zákon,
- b) ak nájomca opakovane (aspoň dvakrát, ak raz bol na to upozornený) porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu,
- c) ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda.
- d) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 4 tejto zmluvy,
- e) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 5 tejto zmluvy,
- f) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 7 tejto zmluvy,
- g) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 10 tejto zmluvy.

( 5 ) Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je nutné urobiť písomne, uviesť v ňom dôvod odstúpenia a doručiť ho druhej strane, inak je neplatné.

( 6 ) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.**

( 7 ) Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tohto nájmu bytu.

( 8 ) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal /hygienický náter/ s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

## VIII.

### Spoločné a záverečné ustanovenia

( 1 ) Nájomca sa zaväzuje, že sa prihlási k trvalému pobytu do jedného mesiaca od podpísania nájomnej zmluvy.

( 2 ) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

( 3 ) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

( 4 ) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

( 5 ) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca dostanú po jednom vyhotovení tejto zmluvy.

( 6 ) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Dvorníkoch, dňa: 28.11.2022

.....  
prenajímateľ  
Ing. Waldemar Vislay  
starosta obce

.....  
nájomca  
Jozef ASZTALOS