

**Nájomná zmluva**  
**uzavretá v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka**  
**medzi zmluvnými stranami**

**Prenajímateľ: Obec Hájske, 951 33 Hájske č. 410**

v zastúpení starostom obce Jozefom Matušicom  
IČO: 00307947

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 0841218004/5600

e-mail: obec@hajske.sk

ďalej len ako „*prenajímateľ*“ na strane jednej

**Nájomca:** Milan Biháry rod. Biháry

Dátum nar.: 16.05.1990

Trvalým bytom: 951 33 Hájske č. 318/1

ďalej len ako „*nájomca*“ na strane druhej

**Článok I.**  
**Predmet zmluvy**

1. Predmetom zmluvy je prenechanie bytu nájomcovi v bytovom dome Obecný nájomný dom – 6 bytovka – typ PROFIS 2012 postaveného v katastrálnom území obce Hájske, vedeného na Okresnom úrade Šaľa – katastrálny odbor, vedeného na LV číslo 4255 parc. číslo 610/5 o výmere 155,00 m<sup>2</sup>, ktorý pozostáva zo šiestich bytových jednotiek.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt číslo 5 v predmetnej novostavbe bytového domu. Byt pozostáva z predsiene 4,86 m<sup>2</sup>, WC 0,99 m<sup>2</sup>, izby 20 m<sup>2</sup>, spálne 13,59 m<sup>2</sup>, kuchyne 7,69 m<sup>2</sup>, komory 2,72 m<sup>2</sup>, kúpeľne 3,75 m<sup>2</sup>, špajzy 0,59 m<sup>2</sup>, balkóna 1,57 m<sup>2</sup>. Celková úžitková plocha bytu je 55,76 m<sup>2</sup>. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený na prílohe č. 1 tejto nájomnej zmluvy.
3. Výlučným vlastníkom bytového domu je prenájomateľ.
4. Prenajímateľ prenechá nájomcovi vyššie uvedený byt bez závad v zmysle protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu k Výnosu MV a RR SR č. 443/2010 zo dňa 26.10.2010 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 uzatvára na dobu určitú od 01.11.2015 do 31.10.2016.
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 3 mesiace po sebe nasledujúce, 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 výstrahe užíva predmet prenájmu, alebo ak trpí užívanie predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.  
Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj v zmysle ust. § 711 Občianskeho zákonníka.
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 vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.
6. V prípade, ak nájomca predmetný byt po skončení doby nájmu nevyprace, 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 povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie, čím nájomca súhlasí.

## **Článok III.**

### **Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 143,86 Eur, slovom Jednostoštyridsaťtri Eur a 86/100 centov mesačne, a za odber vody podľa odpočtu vodomeru, za skutočný odber vody zálohovo mesačne.
2. Cena nájmu bude splatná na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Cena nájmu musí byť zaplatená vždy do 15. dňa bežného kalendárneho mesiaca.

3. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú služby spojené s užívaním bytu:
  - 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 sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu t.j. čiastku 863,16 Eur slovom Osemstošesťdesiattri Eur a 16/100 centov. 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 užívaného nájomného bytu.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
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) 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 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) 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 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) Vykonávať a uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním v zmysle nariadenia vlády SR číslo 87/1995 Z. z. príloha č. 1, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
  - h) Starat' sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
  - i) Po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu v stave minimálne porovnateľnom, v akom ho prevzal nájomca od prenajímateľa, a to hygienicky vybielený s prihliadnutím 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 prenechať 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 písm. c) OZ(hrubé poškodenie bytu a jeho príslušenstva) je nájomca povinný uhradiť vzniknutú škodu po výzve prenajímateľa bez 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 Zákona 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 predlžuje o ďalšie 3 roky. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu 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 tých opráva a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomcovia nepostarali včas.

Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomero a obhliadku príslušenstva bytu ako sú elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo 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 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.

## **Článok VIII. Prechodné a záverečné ustanovenie**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania 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 piatich vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží nájomca a prenajímateľ a tri vyhotovenia notár za účelom vyhotovenia notárskej zápisnice.
5. Zmluvné strany sa dohodli na vyhotovení notárskej zápisnice na plnenie a vypratanie bytu exekučný titul podľa ustanovení § 4 ods. 2 písm. c.) zákona číslo 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, kde všetky týmto spojené výdaje bude hradiť nájomca.

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

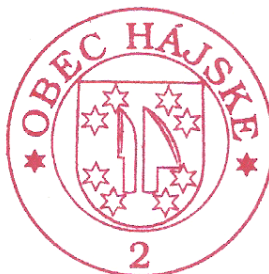
Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy pripájajú účastníci zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

V Hájskom 24.11.2015

**Nájomca:**

**(meno a priezvisko)**

*Oľga Šilant*  
.....  
*[Signature]*



**Prenajímateľ:**

Obec Hájske

Jozef Matusica – starosta obce

..... *[Signature]*

Prílohy: - číslo 1 Zoznam osôb tvoriacich domácnosť

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť

Meno a priezvisko	dátum narodenia
1. Milan Biháry	16.05.1990
2. Lívia Žilavá	14.08.1992