

# Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi účastníkmi:

Obec Chotín  
sídlo: 946 31 Chotín č. 486  
IČO: 306 461  
zast.: Ing. František Magyari - starosta

na strane jednej ako prenajímateľ (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Meno a priezvisko: ING. EDIT SMÉJA  
Rodné priezvisko: SMÉJA  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:  
Trvale bytom: 946 31 Chotín 197

na strane druhej ako nájomca (ďalej len „nájomca“) takto:

## Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej u Správy katastra Komárno pre obec a katastrálne územie Chotín na Liste vlastníctva č. 989 ako
  - byt č. 4 na I poschodí obytného domu so súp. č. 544 v Chotíne, vedeného ako stavba na parc. č. 4512/28, v celosti
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 69,89 m<sup>2</sup> a pozostáva z nasledovných miestností:
  - predsieň .....5,75 m<sup>2</sup>
  - obývacia izba ..... 20,25 m<sup>2</sup>
  - kuchyňa .....6,00 m<sup>2</sup>
  - komunikácia .....4,05 m<sup>2</sup>
  - kúpeľňa .....5,12 m<sup>2</sup>
  - izba .....12,74 m<sup>2</sup>
  - izba .....11,81 m<sup>2</sup>
  - komora .....2,49 m<sup>2</sup>
  - WC .....1,68 m<sup>2</sup>.

## Článok II. Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na účely bývania.
2. Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomca preberá predmet nájmu a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb a v Zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

### Článok III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára od 01.03.2020 na dobu určitú: 3 roky.
2. Doba nájmu môže byť predĺžená o 3 roky rozhodnutím Obecného zastupiteľstva Obce Chotín. Ak nájomcovia ako aj osoby, ktoré s nimi bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v obytnom dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, majú nájomcovia právo na predĺženie doby nájmu o ďalšie 3 roky. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku I. tejto zmluvy dňom účinnosti tejto zmluvy, tj. 01.03.2020.

### Článok IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 137,23 EUR (slovom: stodvadsaťdeväť eur osemdesiatdeväť centov) mesačne.
2. Nájomca je ďalej povinný platiť prenajímateľovi úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu v celkovej výške 34,02 EUR mesačne, ktorá pozostáva z fondu opráv, úhrad nákladov na dodávku studenej vody a osvetlenia spoločných priestorov v dome. Podrobný rozpis jednotlivých zložiek úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu obsahuje Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne vopred, vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa SK97 5600 0000 0038 0105 1012, vedený v PRIMA Banke.
4. Nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu za 1. mesiac nájmu je nájomca povinný uhradiť pri podpísaní tejto zmluvy.
5. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu je zálohová. Vyúčtovanie voči skutočným nákladom sa vykoná jedenkrát ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka po období, keď sa nájomný vzťah uzatváral.
6. Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu do 15 dní od doručenia vyúčtovania.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z..
8. V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného.
9. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu v prípade, ak dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, vybaveniu bytu novými predmetmi alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých poskytovateľov služieb uskutočnenej v súlade s cenovými predpismi.

10. Zmenu výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený meniť od 1. kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.
11. V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu táto zmena bude prenajímateľom zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb.
12. Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie (okrem elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov) a plynu je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi.
13. Plnenie súvisiace za poskytované služby na bývanie tvorí podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v zmysle §18 ods. 2 Fond prevádzky, údržby a opráv bytu.

#### Článok V. Finančná zábezpeka

1. Nájomca pred podpísaním tejto zmluvy zložil na účet prenajímateľa SK97 5600 0000 0038 0105 1012, vedený v PRIMA Banke finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu vo výške šesťmesačného nájomného, t.j. sumu 823,38 EUR (slovom: osemstodvadsaťtri eur tridsaťosem centov).
2. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. V prípade ak počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky, nájomca je povinný zložiť finančnú záruku v pôvodnej výške, resp. doplniť rozdiel do pôvodnej výšky najneskôr do 30 dní od použitia tejto finančnej zábezpeky. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredĺženie doby nájmu.
3. V prípade, ak počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu prenajímateľ finančnú zábezpeku v plnej výške vráti nájomcovi, a to do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.
4. V prípade, ak počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.

#### Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v riadnom stave prispôsobenom na bývanie a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním. Prílohou tejto zmluvy je Zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nájomcovi s opísaním stavu predmetu nájmu pri jeho prevzatí.
2. Prenajímateľ má počas platnosti tejto zmluvy právo na nájomné, fond opráv a na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku IV. tejto zmluvy ako aj na finančnú zábezpeku podľa článku V. tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ a ním poverené osoby (najmä správca obytného domu) sú oprávnení požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajímateľom a ním povereným osobám umožniť.

4. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

#### Článok VII.

#### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb majú právo užívať predmet nájmu, spoločné časti a spoločné zariadenia domu ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu: byt označený v článku I. tejto zmluvy, spoločné časti a spoločné zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok, s ktorým bol riadne oboznámený pri podpise tejto zmluvy a vykonávať svoje práva tak, aby nerušil ostatných nájomcov.
3. Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu v súlade s článkom IV. tejto zmluvy ako aj finančnú zábezpeku v súlade s článkom V. tejto zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu tretej osoby, uskutočniť výmenu bytu, prijať ďalšie osoby do predmetu nájmu alebo vykonávať podnikateľskú činnosť v predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Prihlásiť sa na trvalý pobyt do predmetu nájmu môže nájomca a jeho deti žijúce s ním v spoločnej domácnosti.
6. Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním, a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou predmetu nájmu sa na účely tejto zmluvy vykladá v súlade s ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
7. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré v predmete nájmu, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám odstrániť závady a poškodenia a požadovať od neho náhradu.
9. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v predmete nájmu podstatné zmeny a stavebné úpravy (ďalej len „úprava“) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady. Vykonanie úprav v predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa je dôvodom na nepredĺženie doby nájmu.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte osôb, alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu.

12. Nájomca berie na vedomie, že škodu spôsobenú na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu zodpovedajú v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami obytného domu s výnimkou prípadov, kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.
13. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu a všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o príslušné pozemky k obytnému domu.

#### Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí v súlade:

- uplynutím doby v zmysle článku III. tejto zmluvy,
- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- výpoveďou, ktorá musí byť písomná a musí byť doručená druhej strane.

2. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.

3. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu.

4. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať so súhlasom Obecného zastupiteľstva Obce Chotín z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka, a to v prípade, ak:

- nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov a lebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- ak nájomca hrubo porušil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu za dlhší čas ako 3 mesiace,
- nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná.

5. Po skončení nájmu nájomca je povinný predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi sa spíše zápisnica. Ak sa nájomca ku dňu ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy predmet nájmu nevyprace, prenajímateľ zabezpečí vypratanie predmetu nájmu na náklady nájomcu.

6. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný, nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie (ďalej len „bytové náhrady“). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v bode 4. tohto článku.

Článok IX.  
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva bola uzavretá v súlade so Všeobecne záväzným nariadením Obce Chotín č. 3/2017 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve Obce Chotín.
2. Otázky neupravené v tejto zmluve sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len písomne so súhlasom oboch zmluvných strán vo forme očíslovaných dodatkov k zmluve.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží jeden rovnopis a prenajímateľ obdrží dva rovnopisy.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania.
6. Nájomca podpísaním tejto zmluvy na základe ustanovenia zákona č. 136/2014 Z.z. o ochrane osobných údajov vyjadruje svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto zmluvy a v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.
7. Zmluvné strany, plne spôsobilí k právnym úkonom prehlasujú, že táto zmluva obsahuje prejav ich slobodnej, vážnej a určitej vôle, že ju neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a po prečítaní a oboznámení sa s jej obsahom ju na znak súhlasu týmto aj podpisujú.

V Chotíne dňa 21.02.2020.

Prenajímateľ:

Obec Chotín  
Ing. František Magyari, starosta .....

V Chotíne dňa 21.02.2020.

Nájomca:

Ing. Edit Sméja .....