

## Zmluva o nájme bytu č. 1

v bytovom dome - 6 b. j. v Jelke, na ulici Hlavnej so súp. č. 1353/130

ktorú uzavreli:

**Prenajíateľ:** Obec Jelka, 925 23 Jelka, Mierová 959/17  
zastúpená starostom obce Ing. Gabriel Kiš  
**Bankové spojenie:** VÚB, a.s., pobočka v Galante  
**Číslo účtu:**  
**IBAN:**  
**IČO: 00306011**  
ďalej len ako „*prenajíateľ*“ na strane jednej

a

**Nájomca:** Erika Benczeová  
**dátum narodenia:** 18.10.1995, r.č.  
**č.OP:**  
**trvalým bytom:** Športová 24, 941 10 Tvrdošovce

V Jelke dňa 02.05.2019.

### Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je odovzdania bytu nájomcovi v bytovom dome postaveného v katastrálnom území obce Jelka, vedeného na Okresnom úrade Galanta, odbor katastrálny, vedeného na LV číslo 1301, parc. číslo 462/14 o výmere 217 m<sup>2</sup>, ktorý pozostáva zo 6 bytových jednotiek /ďalej len „bytový dom „/ do odplatného užívania nájomcovi.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi **byt číslo 1 /jednoizbový byt/** v predmetnej novostavbe bytového domu. Byt pozostáva z kuchyne, obývacej izby, kúpeľne, WC, komory, technickej miestnosti a z chodby. Celková úžitková plocha bytu je 47 m<sup>2</sup>. V izbe je laminátová podlaha a v ostatných miestnostiach je keramická dlažba. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie ( vaňová a umývadlová ), keramický obklad stieň a odsávač pár. Vykurovanie, ako aj zabezpečenie TUV je riešené plynovým kotlom TIGER12 KTZ 17 spolu s obehovým čerpadlom, uzáverom plynu pre byt č.1, ktoré sú umiestnené v technickej miestnosti, kde sa nachádza aj jedna batéria na automatickú pračku, a ventil na odvod odpadovej vody z automatickej pračky. Kúrenie je zabezpečené panelovými radiátormi v jednotlivých miestnostiach s prepojením na plynový kotol pre uvedený byt. Samostatná toaleta je vybavená keramickou toaletou a obkladom, a v miestnosti sa nachádza hlavný uzáver vody s vodomerom. Komore sa nachádza drevený regál. V kuchyni sa nachádza elektrický sporák, kuchynská linka s umývacím dresom a miešacou batériou (drezovou). Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené

pod omietkou. Pre bytovú jednotku je zabezpečené samostatné meranie spotreby el. energie, plynu a vody, Byt je napojený na verejnú kanalizáciu. Spoločnými časťami bytového domu sú: (ďalej len "byt") zvetrie, zádverie, komunikácia, schodisko, kočikáreň. (príslušenstvo: vid' odovzdávací a preberací protokol).

Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.

Spoločne posudzované osoby, ktoré tvoria domácnosť nájomcu: Krisztián Kováč – priateľ nájomcu.

3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi vyššie uvedený byt bez závad v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov v 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 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 **02.05.2019** do **01.05.2022**.
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 nasl. 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 za seba nasledovné povinné mesiace, 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 **139,00 Eur**, slovom jednototridsaťdeväť **Eur za mesiac**.
2. Cena nájmu bude splatná v hotovosti alebo na bankový účet prenajímateľa,  
Bankové spojenie: VÚB, a. s. , pobočka v Galante

Cena nájmu musí byť zaplatená vždy na 1 mesiac dopredu nasledovne:

- a. nájomné za 1. mesiac musí nájomca zaplatiť pri podpise nájomnej zmluvy,
- 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 a 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.
5. Rekapitulácia nákladov: Nájomné vrátane príspevku do fondu opráv 117,00 €/mesačne  
Záloha na dodávku vody a elektrickej energie spoločných priestorov 22,00 €/mesačne  
**SPOLU: 139,00€/mesačne**

#### **Článok IV. Zábezpeka**

1. Nájomca na zabezpečenie splácania nájomného a úhrady za prípadné poškodenie bytu poskytol prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu t.j. čiastku 702,00 Eur slovom: sedemstodva Eur.
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) Uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním.
  - 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, resp. prenajímateľ bytu je oprávnený finančnú čiastku vynaloženú na odstránenie spôsobenej škody čerpať z finančnej zábezpeky nájomcu.

## **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, prenajímateľ je povinný uzatvoriť s nájomcom dodatok k tejto zmluve, ktorým sa doba nájmu predlžuje o ďalšie 3 roky. Ak nájomca na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej prenajímateľom bude užívať predmet nájmu po dobu 30 rokov na základe tohto právneho úkonu vznikne mu predkupné právo k predmetu nájmu.
2. 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.
3. 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 plynové a 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.

4. Nájomca v zmysle Vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za výhradné technické zariadenia, zabezpečuje prehliadky a skúšky, resp. revízie zariadení nachádzajúcich sa v bytovom dome.
5. Nájomca v zmysle Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 401/2007 Z. z. o technických podmienkach a požiadavkách na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivového, elektrotepeľného spotrebiča a zariadenia ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komína a dymovodu a o lehotách ich čistenia a vykonávania kontrol zabezpečuje v súlade s touto vyhláškou.
6. Nájomca v súlade s nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/2005 Z. z. prílohy č. 1, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení zabezpečuje na vlastné náklady drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním.
7. Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## **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 svojim podpisom.
2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci tejto zmluvy. Pri prevezatí doporučenej zásielky, je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.
3. Podľa nájomnej zmluvy je nájomca povinný:
  - a. plniť a dodržiavať požiaro-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.
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 troch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve vyhotovenia prenajímateľ.
5. Zmluvné strany sa dohodli na vyhotovení notárskej zápisnice na plnenie a vypratanie bytu – exekučný titul podľa ustanovení § 4 ods. 2 písm. c) zákona č. 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 hradieť prenajímateľ.

Túto zmluvu uzavreli jej účastníci slobodne, vážne, určite 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.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

V Jelke, dňa 02.05.2019

***Nájomca:***  
***Erika Benczeová***

***Prenajímateľ:***  
**Obec Jelka**  
**Ing. Gabriel Kiš – starosta obce**

.....

.....

**Príloha č. 1**  
**k zmluve o nájme bytu č. 1**

**v bytovom dome - 6 b. j. v Jelke, na ulici Hlavnej so súp. č. 1353/130**

**uzavretej dňa 02.05.2019**

**Prenajímateľ : Obec Jelka, zastúpená starostom obce, Ing. Gabrielom Kišom**

**Nájomca: Erika Benczeová**  
**dátum narodenia: 18.10.1995, r.č.**  
**č.OP**  
**trvalým bytom: Športová 24, 941 10 Tvrdošovce**

**Podmienky k užívaniu bytu č. 1.**

Prenajímateľ a nájomca sa zhodli na tom, že služby spojené s užívaním bytu budú zabezpečené nasledovne :

- 1/ Náklady za spotrebu elektrickej energie bytu č. 1 bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi energie podľa skutočnej spotreby v zmysle zmluvy, ktorú je povinný uzavrieť s dodávateľom energie po podpísaní nájomnej zmluvy.
- 2/ Náklady za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi v ročných vyúčtovacích cykloch spolu s vyúčtovaním vody a odpadovej vody.
- 3/ Náklady za spotrebu plynu bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi plynu podľa skutočnej spotreby v zmysle zmluvy, ktorú je povinný uzavrieť s dodávateľom plynu po podpísaní nájomnej zmluvy.
- 4/ Náklady za spotrebu vody bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne zálohovou platbou, ktorej výška je určená prenajímateľom : 12,00.- € / za mesiac. Vyúčtovanie za odber pitnej vody bude vykonávať prenajímateľ polročne podľa skutočnej spotreby.
- 5/ Náklady za odpadovú vodu ( stočné ) bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne zálohovou platbou, ktorej výška je určená prenajímateľom :10,00.- € / za mesiac. Vyúčtovanie za odpadovú vodu bude vykonávať prenajímateľ polročne podľa skutočnej spotreby.
- 6/ Nájomca je povinný priľahlé priestory ( zelenú plochu ) patriace k nájomnému domu udržiavať a skrášľovať.
- 7/ Vývoz komunálneho odpadu bude zabezpečený dodávateľskou organizáciou v zmysle VZN o nakladaní s komunálnym odpadom.
- 8/ Nájom za použitie zelenej plochy za parkoviskom bude riešený ďalším dodatkom k tejto zmluve.



9/ Nájomca spolu s ostatnými užívateľmi bytu je zodpovedný za bezpečné uzamykanie hlavného vchodu do areálu ako i do objektu.

10/ Pre zabezpečenie plynulého odvodu dažďovej vody je potrebné vykonávať pravidelné čistenie odvodových žľabov dažďovej vody.

11/ Nájomca je povinný uzatvoriť poistenie na prenajatý byt.

V Jelke, dňa 02.05.2019

Prenajímateľ:

**Obec Jelka**  
**v zastúpení Ing. Gabriel Kiš**  
**starosta obce**

Nájomca:

**Erika Benczeová**

.....

.....