

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:**

**Obec Kameničná**

so sídlom: Kameničná, č.122, PSČ 946 01

bankové spojenie: Dexia banka a.s. pobočka Komárno

č. účtu : 3802532002/5600

IČO: 00306495

a

**Nájomcovia :**

Silvia Csütörtökiová

Juan Carlos Parra Echeverria

n

ti

uzavreli túto  
**ZMLUVU O NÁJME BYTU**

## I.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu súpisné číslo 790 v Kameničnej, ktorý je na Správe katastra v Komárne, zapísaný na liste vlastníctva č. 1046, pre katastrálne územie Kameničná.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania **2-izbový byt, byt č. 4**, nachádzajúci sa na prízemí obytného domu **súpis. č. 790 v Kameničnej** (ďalej len „byt“).

## II.

### Opis bytu

1. Byt je vykurovaný spoločným ústredným kúrením. a pozostáva z 7 obytných miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **67,94 m<sup>2</sup>**.
2. Vybavenie a zariadenie bytu je **podrobne rozpísané v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.**
3. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné.

## III.

### Doba nájmu

Nájom bytu vzniká dňom **28.09.2011** a uzatvára sa na dobu 3 rokov, t.j. do **28.09.2014**.

#### IV.

#### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je **207,00 Euro** mesačne.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „preddavky na plnenia“) určí nájomcovi prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok. Na obdobie nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky na plnenia v celkovej výške **76,23 Eur** tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:
  - Dodávka studenej vody zálohovo **6,60 €/mesiac** **6,60 €**
  - Osvetlenie spoločných priestorov v dome **1,70 €**
  - Fond opráv **0,36 €/ m2/mesiac** **24,45 €**
  - Dodávka teplej vody a tepla zálohovo **0,64 €/m2/mesiac** **43,48 €**
4. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne vopred, a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa vedeného v Dexia banke Slovensko a.s. pob. Komárno, č.ú. **3802532002/5600**. Nájomné a preddavky na plnenia sú splatné do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte).
8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.
10. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.



V.

**Práva a povinnosti z nájmu**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.  
Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.  
Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenájomca právo tak urobiť po prechádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenájomca, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenájomca nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po prechádzajúcom upozornení prenájomcu závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenájomcu, a to ani na svoje náklady.
10. Za stavebné úpravy uskutočnené pred odovzdaním bytu a uhradené nájomcom nepatrí nájomcovi ich úhrada ani v prípade ukončenia nájmu.
11. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenájomcu.
12. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenájomcovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
13. Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, je prenájomca povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak to požiadajú najneskôr do troch mesiacov pred skončením doby nájmu, a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Kameničná č. 1/2008 zo dňa 15.1.2008, ktoré nadobudlo účinnosť dňom 1.2.2008.

## **VI. Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný, sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä:
  - a) 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
  - b) nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za platenie s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
  - c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
5. Výpovedná lehota je dva mesiace. Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po splnení stanovených zákonných podmienok.
6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
7. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
8. 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 článku VI./4. tejto zmluvy.



- 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.

nájomca  
Silvia Csütörtöki

Carlos Parra Echeverria