

## **Zmluva o nájme bytu**

uzatvorená v zmysle § 685 zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník SR v znení neskorších  
zmien a doplnkov

### **I.**

#### **Zmluvné strany**

**Prenajíateľ:**

**Obec Čata**

sídlo: Hlavná 80, 935 63 Čata

IČO : 00587672

DIČ : 2021023862

Štatutárny zástupca : Marian Csákvári – starosta obce

č. účtu v tvare IBAN: SK48 0200 0000 0000 2462 5152

**Nájomca:**

**Mgr. Péter Köteles**



## II. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom 3 izbového bytu č.: 3 bytového domu súpisného č. 292 na ulici Školská, ktorý je postavený na parc. reg. „C“ KN č.: 517/39, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria o výmere 73 m<sup>2</sup>. Uvedené nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 1 vedenom na Okresnom úrade Levice, katastrálny odbor, pre okres Levice, kat. úz.: Čata (v ďalšom aj ako „byt“ alebo „predmet nájmu“).
2. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je predsieň, kuchyňa, špajza, kúpeľňa, WC. Príslušenstvom bytu je pivnica.
3. Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľností špecifikovaných v Čl. II ods. 1 touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú: opis príslušenstva a opis stavu bytu (uvedený v Protokole o prevzatí a odovzdaní bytu do užívania), Evidenčný list a Výpočtový list. Uvedené dokumenty tvoria prílohy č. 1 -3 tejto Zmluvy.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa:30.08.2019 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa a v tomto stave ich bez výhrad preberá do užívania.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, o čom bol dňa: 30.08.2019 vyhotovený a zmluvnými stranami podpísaný Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
7. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb poskytuje nájomcovi nasledovné plnenia súvisiace s nájmom bytu:
  - dodávky pitnej vody – vodné

## III. Účel nájmu a rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v čl. II tejto zmluvy užívať len na bývanie. Na iný účel ako na bývanie je prenajímateľ oprávnený užívať byt len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď z nájmu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. g) zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník SR v znení neskorších zmien a doplnkov, toto oprávnenie má prenajímateľ aj v prípade, ak túto povinnosť poruší osoba, ktorá žije s nájomcom v spoločnej domácnosti.
2. Nájomca a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

#### IV.

#### Nájomné a úhrada plnení poskytovaných s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia tejto Zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v Čl. II. tejto zmluvy a preddavky na úhradu plnení spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný platiť mesačne nájom za predmet nájmu vo výške 160 €. (slovom: jednošesťdesiat eur). Výška mesačného nájomného bola schválená dňa 15.08.2019 na 7. zasadnutí Obecného zastupiteľstva obce Čata, Uznesením OcZ č.: 59. Nájomca je povinný platiť mesačne sumu preddavkov na úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu vo výške 5 € (slovom: päť eur). Suma preddavkov na úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu v sume: 5 € mesačne je určená podľa predpokladaných nákladov.
3. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné, ako aj preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný nájom, ako aj preddavky za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu platiť mesačne prenajímateľovi na číslo účtu určené prenajímateľom.
5. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného a/alebo preddavkov za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu, je povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý, aj začatý mesiac omeškania. Výška poplatku z omeškania je stanovená v zmysle § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a predstavuje za každý deň omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý mesiac omeškania. Zároveň je nájomca povinný uhradiť poštovné za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného a/alebo preddavkov, prípadne nedoplatku vyúčtovania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v deň podpisu nájomnej zmluvy nájomca uhradí na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške 3 mesačných splátok nájomného, t.j. sumu vo výške 480 € (slovom: štyristosemdesiat eur) na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Toto ustanovenie sa neuplatní pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy s tým istým nájomcom. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi výšku sumy použitej zo zábezpeky a jej účel použitia. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje v deň ukončenia nájmu vyúčtovať a vrátiť nájomcovi zostatok zábezpeky.
7. Pri platbe nájomca uvedie, za ktorý mesiac platbu uhradza. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, pričom spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy plnení, ktoré prenajímateľ v súvislosti s užívaním bytu poskytuje sám, a/alebo prostredníctvom subdodávateľov.
9. Skutočnú cenu plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu za zúčtovacie obdobie vždy k 31.12. príslušného roka vyúčtuje prenajímateľ v súlade s platnými právnymi predpismi podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka ako rozdiel medzi zaplatenými preddavkami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomcovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
10. Nájomca je povinný doplatiť prenajímateľovi prípadné nedoplatky za skutočné ceny plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 11, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. Uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
11. Prípadným preplatkom na preddavkoch za plnenia spojené s užívaním bytu môže prenajímateľ kompenzovať uspokojenie svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi a ktorá vznikla porušením povinnosti nájomcu uvedenej v ods. 3 tohto článku.
12. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu osôb užívajúcich byt, zmeny právnych a/alebo cenových predpisov a/alebo zo zmeny rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
13. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 12. tohto článku od prvého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
14. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo v priebehu dojednanej doby nájmu meniť výšku mesačných preddavkov za jednotlivé druhy plnení spojených s užívaním bytu, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod (napr. zmena rozsahu poskytovaných plnení, zvýšenie cien poskytovaných plnení a pod.). Uvedené je prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a preddavky platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.
15. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ bytu záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú v predmete nájmu a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.

## V.

### Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V Evidenčnom liste, ktorý je Prílohou č. 2 tejto Zmluvy je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
2. Nájomca v deň vzniku nájomného vzťahu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.
3. Pri zmene počtu osôb, ktoré sú uvedené v Evidenčnom liste, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list).
4. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcim dlhšie ako tri po sebe nasledujúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať, je povinný túto skutočnosť písomne v lehote uvedenej v ods. 3 tohto článku oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.
5. Pri trvalom znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list.
6. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.

## VI.

### Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú, a to na dobu 1 roka, t.j. od 01.09.2019 do 31.08.2020.
2. Pri dodržaní všetkých podmienok nájomnej zmluvy, zmluvné strany sa môžu dohodnúť na opakovanom uzavretí zmluvy o nájme bytu na dobu určitú, resp. na predĺžení doby nájmu. V prípade, ak chce nájomca opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu resp. predĺžiť dobu nájmu je povinný najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy resp. dodatku k nájomnej zmluve.

## VII.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa predovšetkým spravujú ustanoveniami § 687 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník SR v znení neskorších zmien a

doplnkov. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom v tejto zmluve neupravené sa spravujú všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy, najmä drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia podľa nariadenia vlády SR 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v súlade s Prílohou č. 1 k tomuto nariadeniu.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ. Ďalej nájomca je povinný prenajímateľa bezodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti).
5. Podľa dohody zmluvných strán je nájomca povinný na výzvu alebo povereného zástupcu v požadovanej primeranej lehote zodpovedajúcej okolnostiam prípadu byt sprístupniť za účelom obhliadky technického stavu bytu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne 1 mesiaca pred ukončením platnosti a účinnosti tejto zmluvy umožní vstup do predmetu nájmu prenajímateľovi a osobám ním povereným a záujemcom o využitie predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.
7. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívaniaskopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady vynaložené na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
8. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu; v prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť, pričom odstúpenie prenajímateľa od Zmluvy je účinné dňom doručenia odstúpenia nájomcovi. Odstúpením od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán.
9. Nájomca nesmie vykonať bez súhlasu prenajímateľa žiadne stavebné úpravy, alebo iné zmeny v byte a/alebo v dome, a to ani na vlastné náklady.
10. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
11. Prenajímateľ po skončení nájomného vzťahu nie je povinný poskytnúť nájomcovi bytovú náhradu.

12. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu, ako aj ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
13. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, a nahradiť škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi porušením povinnosťami nájomcom mu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzného právneho predpisu.

## **VIII.**

### **Zánik nájmu bytu**

1. Nájom bytu zanikne uplynutím dojednanej doby, písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom, písomnou výpoveďou alebo odstúpením. V dohode o skončení nájmu bytu musí byť presne určené, k akému dátumu nájom zaniká
2. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže nájomcovi určiť dlhšiu výpovednú lehodu.
3. Nájomný vzťah zaniká tiež, ak nájomca (alebo osoba s ním spolubývajúca v predmetnom byte) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu
4. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať kedykoľvek bez udania dôvodu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník SR v znení neskorších zmien a doplnkov.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
7. Nájom bytu zaniká smrťou nájomcu.
8. Nájomný vzťah zaniká tiež v prípade, ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
9. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu v užívaniashopnom stave podľa Čl. VII. ods. 7. O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľ spíše zápisnicu v dvoch vyhotoveniach, ktorej jedno vyhotovenie odovzdá nájomcovi ako potvrdenie o odovzdaní premetu nájmu.

**IX.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
4. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného písomného a očíslovaného dodatku k zmluve.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia, návrhy, výzvy či iné písomnosti týkajúce sa tejto Zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú doručovať si na adresu sídla adresáta uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a to osobne, doporučené poštou alebo kuriérskou doručovateľskou službou. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie sa považuje aj zásielka, ktorá bola príslušnou zmluvnou stranou odmietnutá, príp. nebola vyzdvihnutá na pošte v lehote určenej k vyzdvihnutiu zásielky; za deň doručenia sa bude považovať posledný deň lehoty určenej k vyzdvihnutiu zásielky na pošte. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že aj odmietnutá zásielka sa bude považovať za doručenie, pričom deň odmietnutia zásielky sa bude považovať za deň doručenia zásielky adresátovi.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník SR v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
7. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom dva rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
8. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si túto nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzavreli ju dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Čate dňa: 30.08.2019



.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca