



- byt bežného štandardu I. kategórie užívaný od roku 2012,
  - celková výmera podlahovej plochy bytu je 64,54 m<sup>2</sup>;
  - súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: plynové, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky, kuchynská linka, drez, sporák, vaňa, umývadlo, záchodová misa s nádržou, batérie. Podrobný zoznam príslušenstva bytu je uvedený v zozname zabudovaných zariadení a príslušenstva bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy ,
  - byt vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničený vstupnými dverami do bytu hlavnými uzatváracími ventilmi, prívodu studenej vody , plynu a elektrickými poistkami;
  - spoločnými časťami bytového domu sú základy bytového domu, strecha, prístupové komunikácie, obvodové múry, priechyly, domové vybavenie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť,
  - spoločnými zariadeniami bytového domu sú hromozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové, telefónne domové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzkaný byt umiestnený.
- 3.3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu podľa bodu 2.1. výlučne nájomcom na dočasné užívanie a tí nie sú oprávnení užívať byt s inými osobami, s výnimkou osôb, ktoré žijú s nájomcami v spoločnej domácnosti, v súlade s ustanovením § 688 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“).
- 3.4. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb ďalej umožní nájomcom odoberať na vlastné náklady nasledovné služby :
- vodné a stočné;
  - dodávku elektriny;
  - dodávku plynu;
  - odvoz komunálneho odpadu z domácnosti.

#### **IV. Doba nájmu**

- 4.1. **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2022 do 31.08.2025.**
- 4.2. Ak si bude nájomca plniť všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu a nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. c) , d) , f) a g) OZ , má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 4.3. V prípade, že nájomcovia nebudú spĺňať podmienky pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy, nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu.

#### **V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu**

- 5.1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
- 5.2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu uvoľniť a vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 5.3. V prípade zistenia rozdielného stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

#### **VI. Cena nájmu, úrok z omeškania**

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že za prenájom predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné vo výške 170,00 Eur (slovom : stosedemdesiat eur), ktoré bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Kráľovskom Chlmcí č. 679 zo dňa 13.12.2012.

- 6.2. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi vopred mesačne v termíne do 30. dňa kalendárneho mesiaca i bez doručenia faktúry prenajímateľa.
- 6.3. Nájomné za mesiace september a október 2022 je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v hotovosti do 30. augusta 2022.
- 6.4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka.
- 6.5. Ak nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IX . ods.9.3. tejto zmluvy.
- 6.6. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu v rozsahu podľa bodu 3.4. tejto zmluvy, ktoré budú uhrádzané osobitne nájomcom dodávateľom.
- 6.7. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi písomne najneskôr do 15 dní odo dňa jej vzniku.

## **VII. Finančná zábezpeka**

- 7.1. V súlade s VZN č. 1/2020 zmluvné strany pred uzatvorením tejto zmluvy zmluvné strany uzatvorili Zmluvu o poskytnutí finančnej zábezpeky ev. číslo: 445/2022 zo dňa 28.07.2022 na platby spojené s nájmom bytu a na krytie vzniknutých škôd na byte, ktorý je predmetom nájmu. Finančná zábezpeka vo výške šesťnásobku mesačného nájomného v sume 1 020,00 Eur bola uhradená na účet prenajímateľa číslo: vedeného v ČSOB a.s. dňa 01.08.2022.
- 7.2. V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške a to do 30 kalendárnych dní od skončenia nájmu.
- 7.3. V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej o zníženie sumy z finančnej zábezpeky, ktorá bola prenajímateľom použitá na splácanie.

## **VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 8.1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach §§ 687 – 695 Občianskeho zákonníka.
- 8.2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy, súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou /§ 687 ods. 2. OZ/.
  - drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe tohto nariadenia;
  - drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe tohto nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy;
  - náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za udržiavacie práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“), ako napríklad

maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery);

- nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

8.3. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne prenajímateľovi umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti /§ 692 ods. 1. OZ/. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv a povinností bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv /§ 690 OZ/. Nájomca berie na vedomie práva prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude užívať prenajatý byt, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda /§ 679 ods. 3., veta prvá OZ./.

8.4. Nájomca je povinný:

- starať sa riadne o byt a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokynmi prenajímateľa;
- dbať, aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu a vecí užívaných spolu s nimi;
- byt užívať výlučne na bývanie;
- stavebné úpravy bytu robiť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a prostredníctvom pre túto činnosť oprávneného podnikateľa, pri dodržaní ust. Stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení a príslušných STN;
- zabezpečiť bežnú údržbu bytu a drobné opravy v byte;
- rešpektovať susedské práva a bezpečnosť;
- zabezpečiť ochranu vlastných vecí napr. poistením; nájomcovia berú na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie v byte uložených vecí;
- prenajímateľa bezodkladne informovať o vzniku škody ( prípadne poistnej udalosti );
- umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného obvodného stavebného úradu, prenajímateľa, správcu s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, ako aj za účelom overenia spôsobu a rozsahu užívania bytu vo vopred dohodnutom termíne za prítomnosti nájomcov;
- pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie;
- hradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie bytu, alebo ním poškodených častí do pôvodného stavu, mimo ich obvyklého opotrebovania; týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných so súhlasom prenajímateľa;
- vylúčiť prenechanie bytu alebo jeho časti tretej osobe do podnájmu.

8.5. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.

## IX. Skončenie nájmu

9.1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou končí **uplynutím doby**, na ktorú je táto nájomná zmluva dohodnutá. Predĺženie nájomného vzťahu je možné dohodnúť len písomným dodatkom k tejto zmluve, resp. novou nájomnou zmluvou.

9.2. **Nájomca** môže **vypovedať** nájom bytu bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

9.3. **Prenajímateľ** môže nájom bytu **vypovedať** z dôvodov uvedených v § 711 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

9.4. **Prenajímateľ** môže **odstúpiť** od tejto zmluvy ak:

- a) nájomca je v omeškaní s platením nájomného po dobu dlhšiu ako 90 dní,
- b) nájomca porušuje svoje zmluvné povinnosti, ktoré vyplývajú z ustanovení čl. VI. ods. 6.2. a ods. 6.6. tejto zmluvy
- c) nájomca užíva predmet zmluvy v rozpore s touto zmluvou
- d) nájomca spôsobí škodu nedodržaním pravidiel požiarnej ochrany, ochrany životného prostredia, bezpečnosti pri práci alebo vážne fyzicky zasiahne do prenájmu nájomcu..

Odstúpenie nadobudne účinnosť dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.

9.5. Nájomný vzťah taktiež **zaniká zánikom predmetu nájmu**.

9.6. Nájomný vzťah je možné ukončiť  **písomnou dohodou** zmluvných strán.

9.7. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu špecifikovaný v čl. 2. ods. 2.1. prenajímateľovi, najneskôr v deň, kedy má dôjsť k ukončeniu zmluvného vzťahu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

9.8. Zmluvné strany sa dohodli, že ukončením zmluvného vzťahu nevzniká nájomcovi nárok na akúkoľvek refundáciu vynaložených nákladov na prípadné úpravy, opravy a technické zhodnotenie predmetu nájmu.

9.9. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že po skončení nájomného vzťahu mu bude znemožnený prístup do predmetu nájmu a prenajímateľ bude oprávnený vypratať na náklady nájomcu predmet nájmu a uložiť na náklady nájomcu hnutel'né veci do úschovy prenajímateľa alebo inej osoby určenej prenajímateľom. Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi plnomocenstvo na takéto vypratanie a uloženie jeho vecí do úschovy. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa neuplatní.

9.10. Pre prípad nesplnenia povinnosti vyplývajúcej z bodu 9.9. tohto článku náklady spojené s vypratáním bytu po ukončení nájomného vzťahu budú pokryté z finančnej zábezpeky.

## X.

### Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcov

Meno a priezvisko: Judita Répásiová, nar. 02.08.1964 – matka.

## XI.

### Doručovanie

11.1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.

11.2. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v tejto zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi aj keď:

- a) nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
- b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel.

11.3. Zmenu adresy na doručovanie písomností je zmluvná strana povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane, inak sa zmluvná strana, ktorá porušila uvedenú povinnosť, nemôže dovolávať neplatnosti doručenia na pôvodnú adresu.

## XII.

### Záverečné ustanovenia

12.1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.

- 12.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 12.3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 12.4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým ustanovením formou písomného dodatku k nájomnej zmluve, zodpovedajúcemu hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 12.5. Táto zmluva bola vyhotovená v šiestich vyhotoveniach s platnosťou originálu, pričom nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ štyri vyhotovenia.
- 12.6. Nájomca podpisom tejto zmluvy dáva na základe zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene doplnení niektorých zákonov 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 nájomnej 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.
- 12.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, uzavreli ju slobodne, vážne a zrozumiteľne, neuzavreli ju v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju obojstranne podpísali.
- 12.8. Nájom bytu uvedeného v čl. II. ods. 2.1. tejto zmluvy bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č. 712/20222 zo dňa 22.07.2022.
- 12.9. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
- 12.10. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
- a) Príloha č. 1 – protokol o odovzdaní a prevzatí bytu
  - b) Uznesenie MsZ č. 712/2022 zo dňa 22.07.2022

V Kráľovskom Chlmci dňa 08.08.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

---

Ing. Karol Pataky  
primátor mesta

---

Judita Répásiová