

# N á j o m n á z m l u v a

## Článok I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Obec Kravany nad Dunajom  
zastúpená starostom obce Ing. Gabrielom Dukom  
IČO: 00306533  
DIČ: 2021046676  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.  
Číslo účtu: 3801708002/5600  
IBAN: SK48 5600 0000 0038 0170 8002

/ďalej len prenajímateľ /  
a

**Nájomca:** **Katarína Nvikesová, rodená Karková**  
nar. \_\_\_\_\_ rodné číslo: \_\_\_\_\_  
trvale bytom Kravany nad Dunajom č.38  
občan Slovenskej republiky

**Bitter Gejza, rodený Bitter**  
nar. \_\_\_\_\_ rodné číslo: \_\_\_\_\_  
trvale bytom Kravany nad Dunajom č.388  
občan Slovenskej republiky

za nasledovných podmienok:

## Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu č.6, na juhu v podkroví s príslušenstvom, pozostávajúceho z troch izieb, predsiene, kuchyne, kúpeľne, WC a balkónu, obytného domu so súpisným číslom 388, v Kravanoch nad Dunajom, katastrálne územie Kravany nad Dunajom, vedeného na Správe katastra v Komárne na LV číslo 425, na pozemku s parcelným číslom 3/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 213 m<sup>2</sup>.
2. V bode číslo 1. popísaný obytný dom so súpisným číslom 388, a v ňom nachádzajúci sa byt číslo 6 je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt v bode číslo 1. v celosti.

## Článok III. Účel zmluvy

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi v článku II. popísaný byt **na bývanie**.

#### **Článok IV. Doba nájmu**

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.04.2024, počnúc od 01.05.2023.  
Účastníci sa dohodli, že nájomca má prednostné právo po uplynutí tejto lehoty na ďalší nájom popísaného bytu po splnení všetkých podmienok nájmu.

#### **Článok V. Výška nájomného a spôsob úhrady**

Nájomca je povinný platiť nájomné a preddavky na fond opráv v zmysle VZN obce č.2/2019 o Podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce.  
Výpočet nájomného a preddavku do fondu opráv tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.  
Zmluvné strany sa dohodli na výške mesačného nájomného sumou 125,13- €, slovom: stodvadsaťpäť eur trinásť euro centov.

Na zabezpečenie vykonania opráv, závad a bežnej údržby bytu počas trvania nájmu prenajímateľ bude požadovať od nájomcu úhradu preddavkov na fond opráv a to:

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| a) od 1 – do 5 rokov nájmu   | 0,10 €/m <sup>2</sup> /mesiac |
| b) od 5 – do 15 rokov nájmu  | 0,17 €/m <sup>2</sup> /mesiac |
| c) od 15 – do 30 rokov nájmu | 0,33 €/m <sup>2</sup> /mesiac |

Opravy nad 20,-Eur vykonané v byte a v priestoroch nájomného bytu budú kompenzované z tohto fondu. Menšie opravy do 20,-Eur je povinný si nájomca sám uhradiť.

Nájomné a preddavok na fond opráv je splatné do 20. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa, vedeného v Prima banka, a.s., číslo účtu: IBAN SK52 5600 0000 0038 0170 5020, alebo v hotovosti do pokladne OcÚ.

#### **Článok VI. Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou.
2. Písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu zanikne nájom ku dňu dohodnutému, bez nároku nájomcu na bytovú náhradu.
3. 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 nájomcovi doručená výpoveď. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú príslušné ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku.
4. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu. Ak je daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1. písm.d / Občianskeho zákonníka, že nájomca nezaplatil

nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

## **Článok VII. Výpoveď z nájmu**

1. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:

a/ nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo porušuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

b/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil do stanoveného termínu čo i len jednu splátku preddavku na nájomné, alebo nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za tri mesiace, alebo nezaplatil preddavok do fondu opráv za tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

c/ je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

d/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

2. Pri skončení nájmu bytu s výpoveďou prenajímateľa nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

3. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

## **Článok VIII.**

1. Nájomca je povinný zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške 1000,-Eur.

Z tejto sumy nájomca zaplatil prenajímateľovi finančnú zábezpeku v celkovej výške:

1000,- € , slovom jedentisíc eur, (konverzný kurz: 1 euro = 30,126 Sk), ktoré už vyčerpal na zaplatenie nájomného v nepriaznivej finančnej situácii. Stav zábezpeky je suma 0.-€.

Dňa 18.01.2019 sa predpísal splátkový kalendár na 1000,-€, ktorý splatili vo výške 400,-Eur, zostatok 600,-Eur sa splatil splátkovým kalendárom v hotovosti do pokladne OcÚ

a to nasledovne:

03.06.2020 60,-Eur

17.12.2020 60,- Eur

07.07.2020 60,- Eur

17.12.2020 60,- Eur

10.08.2020 60,- Eur  
07.09.2020 60,- Eur  
06.10.2020 60,- Eur

11.01.2021 60,- Eur  
15.03.2021 60,- Eur  
13.04.2021 60,- Eur

2. V prípade, že sa nájomca dostane do nepriaznivej finančnej situácie, môže prenajímateľ vykonať zápočet splatnej čiastky nákladov za užívanie bytu z tohto preddavku, až do úplného vyčerpania preddavku. V prípade skončenia nájmu a nevyčerpania preddavku na nájomné sa preddavok na nájomné vráti nájomcovi do 10 dní od skončenia zmluvy. Ak sa z preddavku čerpalo vráti sa len alikvotná čiastka preddavku na nájomné.

#### **Článok IX. Služby spojené s nájmom**

Poplatok za vodné a spoločnú energiu sa účtuje nájomcovi samostatne v pravidelných časových intervaloch.

Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie a plynu je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi. Vývoz septiku si nájomcovia uhrádzajú spoločne na vlastné náklady.

#### **Článok X. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním, t.j. bežná údržba predmetu nájmu.
4. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný v prípade havárie alebo inej živeľnej udalosti, o ktorej vyrozumel neodkladne prenajímateľa, umožniť mu prístup k dôležitým zariadeniam objektu.
6. Poistenie vlastného majetku, zásob a podobne, sa nájomca zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady. V prípade poistnej udalosti bezodkladne informuje prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe.
8. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konaní, ktorými by obmedzoval nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.

9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet zmluvy v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

10. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu.

11. Nájomca je povinný starať sa, udržiavať a dbať o zeleň s príslušenstvom patriacu k bytovému domu.

12. Nájomca je povinný predmet nájmu a vybavenia nájomného bytu zachovať v pôvodnom stave. Úpravy je nájomca oprávnený uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

## **XI.**

### **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 7 dní od jej vzniku. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list), prípadne písomný, úradne overený prejav vôle osoby, ktorá opúšťa spoločnú domácnosť.
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. Pobyť osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 10 dní.

**Článok XII.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú povinné zmluvné strany vyhotoviť písomne, predložiť druhej strane na posúdenie a tieto nadobúdajú účinnosť až podpisom oboch zmluvných strán.
2. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane nedodržaním tejto zmluvy, alebo zavineným konaním alebo opomenutím
3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach rovnakej právnej sily, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom zverejnenia na webovom sídle obce.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni a zmluvná voľnosť nebola obmedzená, ustanovenia zmluvy vyjadrujú ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Kravanoch nad Dunajom , dňa 14.04.2023

**Za prenajímateľa:**

.....  
**Ing. Gabriel Duka**  
starosta obce

**Za nájomcu:**

.....  
**Katarína Nyikesová**

.....  
**Gejza Bitter**

