

# Nájomná zmluva

č. 79/2024

uzatvorená dnešného dňa z jednej strany medzi

## Mesto Vráble

Hlavná ul. 1221, 952 16 Vráble

IČO 00 308 641

v mene mesta primátor Mgr. Viktor Németh

IBAN: SK84 5600 0000 0022 0046 7050

variabilný symbol: 2242410079

ďalej len „**prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare

a z druhej strany medzi

meno a priezvisko: **Jozef Kovács**

dátum narodenia:

bytom:

ďalej len „**nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare

a to za ďalej uvedených podmienok.

## I.

### Preambula.

Táto nájomná zmluva upravuje nájom sociálneho nájomného bytu vo vlastníctve prenajímateľa [redacted] obce Vráble, ktorá je súčasťou všeobecne záväzného nariadenia me [redacted] dňa 11. 09. 2020 a ktoré bolo vydané v súlade s ustanovením §-u 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

## II.

### Predmet nájmu.

Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je

- [redacted] hádzajúci sa na Moravskej ulici [redacted] ktoré je presne špecifikované [redacted] om neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy a príslušenstva bytu, ktoré je rovnako presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy,
- spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu [redacted]

### **III. Predmet zmluvy.**

Prenajímateľ prenecháva za odplatu - nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto nájomnej zmluvy dňom platnosti a účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

### **IV. Platnosť a účinnosť nájomnej zmluvy, doba nájmu.**

Platnosť nájomnej zmluvy nastáva jej podpisom oboma zmluvnými stranami.

Účinnosť nájomnej zmluvy nastáva dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú od 21. 02. 2024 do 20. 08. 2024.

### **V. Práva a povinnosti prenajímateľa.**

Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, môže byť nájomná zmluva po predložení žiadosti nájomcu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a po prehodnotení v komisii sociálnej, bytovej a zdravotníckej opakovane predĺžená dodatkom maximálne dvakrát.

Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ a ním poverené osoby (najmä správca bytového domu) je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť.

Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu zo skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaradiť byt, ktorý je predmetom nájmu do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojené s ich užívaním ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

## VI.

### Práva a povinnosti nájomcu.

Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy, majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu) ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, má nájomca právo na opakované predĺženie dodatkom maximálne dvakrát avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia mesta Vráble č. 4/2020.

O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu.

Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.).

Nájomca je povinný poskytovať prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.

Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy, ako aj maľovanie stien bytu okrem maľovania na bielo, platí prísny zákaz vŕtania dier do stien, lepenia na steny a pod, nájomca nesmie hlavne zasahovať do rozvodov elektroinštalácií, do rozvodov vodoinštalácií, do konštrukcií plastových okien a parapetov, do rozvodov a telies ÚK, do konštrukcie keramických obkladov, do konštrukcie vstupných dverí a ostatných dverí bytu, do konštrukcie slaboprúdových verejných zariadení, do konštrukcií podláh v rámci bytu, ale aj verejných priestranstiev, ako aj v priestoroch schodísk a do technologických zariadení umiestnených v priestoroch bytového domu.

Nájomca má zákaz v byte chovať akékoľvek zvieratá.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami bytového domu s výnimkou prípadov, kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.

## **VII.**

### **Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu.**

Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu môžu byť spoločnými nájomcami uhrádzané:

- bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko, a. s. – pobočka Vrábľa, IBAN: SK84 5600 0000 0022 0046 7050 s uvedením variabilného symbolu 2242410079
- v hotovosti do pokladne Mestského úradu vo Vrábľoch, Hlavná ul. 1221.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac do štrnásteho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je paušálna a voči skutočným nákladom sa nevyúčtováva.

Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia §-u 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného ako aj výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu zmeniť.

Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

## **VIII. Skončenie nájmu.**

### **Uplynutie doby.**

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.

### **Dohoda.**

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

### **Výpoveď.**

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.

Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Ak bola daná písomná výpoveď končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Prenajímateľ môže Zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:

- a) nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa byt nachádza,
- b) nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace,
- c) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
- d) ak nájomca dá byt alebo jeho časť do podnájmu alebo byt umožní užívať inej v zmluve neuvedenej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- e) ak nájomca v byte chová domáce zvierata.

Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu.

### **Spoločné ustanovenie k skončeniu nájmu.**

Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratany v riadnom stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

### **IX.**

#### **Záverečné ustanovenia.**

Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

Táto nájomná zmluva je v troch vyhotoveniach, z ktorých dve sú určené pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.

Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe ustanovenia § 7 ods. 10 zák. č. 428/2002 Zb. o ochrane osobných údajov 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.

Vo Vrábľoch, dňa 21. 02. 2024



**EVIDENČNÝ LIST**  
pre výpočet nájomného a služieb  
(ostatné zariadenia, vybavenie bytu, príslušenstvo)

Nájomca: <b>Jozef Kovács</b>	Obec, ulica: Vrábľa, M [REDACTED]	kategória: I.
	súp. [REDACTED]	jednoizbový
dátum prevzatia:	21.2.2024	
dátum odovzdania:		

**ZOZNAM OSÔB ŽIJÚCICH V BYTE SPOLU S NÁJOMCOM**

Meno	narodený	pomer k užív.	Meno	narodený	pomer k užív.

**ÚDAJE O BYTE A VÝMERA BYTU**

Výťah: nie je	OBYTNÁ PLOCHA (m2)	PLOCHA VED. MIEST. (m2)	OSTATNÉ
Kúrenie: plynový kotol			
Kúpeľňa v byte	1. izba :	Kuchyňa do 12 m2	
WC v byte	2. izba :	chodba	4,59
Výška m.: 2,60	3. izba :	WC	1,37
	kuchyňa:	Kúpeľňa	6,55
	garsoniéra: 22,10	Iné vedľajšie	
		Spolu	12,51
	Spolu: 22,10	<b>Podlahová plocha celkom</b>	<b>34,61</b>

**OSTATNÉ ZARIADENIA A VYBAVENIE BYTU**

Položka	počet ks	Položka	počet ks
elektrický sporák	1	vývod na pračku	1
digestor	-	vaňa	1
rošt v sporáku	1	umývadlo	2
plechy na pečenie	-	ventilátor	2
kuchynská linka	1	domáci telefón	-
nerozový drez	1	dvere vchodové	1
vodovodná batéria	5	dvere plné	3
stropné svietidlo	4	dvere presklenné	-
WC misa so splachovačom	1	skrinka ističov a el .rozvodov	1
el. bojler	1	sprchový kút	1

stav pri prevzatí bytu	číslo meradla	stav pri odovzdaní bytu
- vodoměr studená voda (šachta WC)		
- vodoměr TUV (šachta WC)		
- el. energia (byt)		

ZMENA OD MESIACA :	21.2.2024		
mesačná úhrada za užívanie bytu	103,83 €		
kúrenie	41,52 €		
vodné, stočné, zrážky	6,00 €		
teplá voda			
elek. energia	30,00 €		
rozúčtovanie služieb			
<b>Celková mesačná úhrada za byt</b>	<b>181,35 €</b>		

Vo Vrábľoch, dňa 21. 02. 2024

