

**Zmluva o nájme bytu č. 704/7**  
ktorú uzavreli dňa 29.03.2011  
podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

prenajímateľ: Obec Bíňa,  
so sídlom 943 56 Bíňa č. 107,  
IČO: 00308803,  
zast. starostkou obce Bc. Evou Čákváriovou,

a

nájomca: meno a priezvisko: Szabolcs Balogh r. Balogh,  
dátum narodenia: 8.1.1982  
adresa trvalého bydliska: 943 56 Bíňa č. 98,

t a k t o :

**Článok I.**

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať za odplatu nájomcovi do dočasného užívania trojizbový byt č. 7 vo vchode č. 704 na 2 poschodí bytového domu postaveného v Obci Bíňa v kat. úz. Bíňa na parc. č. 6/16 podľa projektu PROFIS NZ s.r.o., Andovská 19/A, 940 53 Nové Zámky vyhotoveného projektantom Ing. Žigmundom Szegheöm.

(2) Byt pozostáva z nasledovných miestností:

- a) predsieň o výmere 8,69m<sup>2</sup>,
- b) WC o výmere 1,15 m<sup>2</sup>,
- c) kúpeľňa o výmere 4,87 m<sup>2</sup>,
- d) špajza o výmere 1,38 m<sup>2</sup>,
- e) kuchyňa o výmere 10,55 m<sup>2</sup>,
- f) komora o výmere 3,32 m<sup>2</sup>,
- g) detská izba o výmere 13,13 m<sup>2</sup>,
- h) spálňa o výmere 13,50 m<sup>2</sup>,
- i) obývací izba o výmere 19,31 m<sup>2</sup>.

Celková výmera podlahovej plochy bytu je 75,90 m<sup>2</sup>.

(3) Príslušenstvo bytu je najmä: kuchynská linka, plynový sporák, digestor, drez, splachovací záchod, vaňa, umývadlo v kúpeľni, vodovodné batérie v kuchyni a v kúpeľni, vypínače, zásuvky, okná, dvere, rozvod teplej a studenej vody, elektrická svetelná inštalácia, panelové radiátory, poštová schránka, zvonček, vodomer studenej a teplej vody, plynomer, elektromer, plávajúca podlaha, telefónna, televízna a internetová prípojka, elektrický vrátnik.

(4) Byt sa prenajíma na účely bývania nájomcu. Spolu s nájomcom je oprávnená byt užívať aj družka nájomcu. Iné osoby nie sú oprávnené byt užívať, tým nie je dotknuté právo nájomcu prijímať návštevy v trvaní najviac 7 po sebe nasledujúcich kalendárnych dní, najviac 14 dní v kalendárnom roku.

(5) Nájomca bytu má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca nesmie v spoločných priestoroch umiestňovať a skladovať hnutelné veci, najmä bicykle a kočíky.

## **Článok II.**

- (1) Nájom vzniká dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy.
- (2) Zmluva je uzavretá na dobu určitú jeden rok od nadobudnutia účinnosti zmluvy.
- (3) Nájomca je povinný byť užívateľ hospodárne, šetrne a udržiavať ho v súlade s hygienickými normami a zvyklosťami a v súlade s platným domovým poriadkom, s ktorým bol oboznámený.

## **Článok III.**

- (1) Nájomné je 180,- EUR mesačne. Prenajímateľ DPH neuplatňuje. Nájomné nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním bytu.
- (2) Nájomné je splatné mesačne vopred do 25-ho dňa mesiaca za bežný kalendárny mesiac.
- (3) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť s užívaním bytu nasledovné plnenia:
  - a) odvoz odpadu z kanalizačnej žumpy,
  - b) dodávku studenej vody.
  - c) osvetlenie spoločných priestorov.
- (4) Náklady podľa ods. 3 písm. a) hradí nájomca na základe vyúčtovania prenajímateľa najmenej raz ročne v pomere spotreby studenej vody v byte k spotrebe studenej vody vo všetkých bytoch nachádzajúcich sa v bytových domoch pod súp. č. 703 a 704. Ak by nebolo možné tento pomer určiť, nájomca hradí náklady v pomere 7,14% z celkových nákladov za odvoz odpadu.
- (5) Náklady podľa ods. 3 písm. b) hradí nájomca na základe vyúčtovania prenajímateľa najmenej raz ročne podľa skutočnej spotreby vodomera v byte.
- (6) Náklady podľa ods. 3 písm. c) hradí nájomca na základe vyúčtovania prenajímateľa najmenej raz ročne vo výške 14,28 % z celkovej spotreby elektrickej energie podľa elektromeru nachádzajúceho sa v spoločných priestoroch.
- (7) Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady a nebezpečenstvo:
  - a) dodávku teplej úžitkovej vody,
  - b) dodávku elektriny podľa elektromeru namontovaného v byte,
  - c) dodávku plynu podľa plynomeru namontovaného v byte.
- (8) Po skončení nájmu nájomca je povinný do 14 dní ukončiť zmluvy o dodávke elektrickej energie a plynu s dodávateľmi týchto služieb a umožniť prenajímateľovi uzavrieť nové zmluvy o dodávke elektrickej energie a plynu.

## **Článok IV.**

- (1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- (2) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí

nájomca. Drobné opravy bytu sú vymenované v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z.

(3) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi 1 kľúč od vchodových dverí do bytového domu a 3 kľúče od bytu. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu vymeniť zámok od vchodových dverí od bytového domu. Po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomca je oprávnený vymeniť zámok od bytu a pôvodný zámok s kľúčmi odovzdať prenajímateľovi do 3 dní odo dňa výmeny. Po skončení nájmu nájomca je povinný na vlastné náklady odmontovať vlastný zámok a namontovať pôvodný zámok, ktorý patril k bytu.

#### **Článok V.**

Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon práv nájomcu ohrozený, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nájomca musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

#### **Článok VI.**

(1) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s nim bývajú. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

(2) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nájomca môže byť vymaľovať na svoje náklady.

(3) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykoná také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

#### **Článok VII.**

(1) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k bytu každý posledný piatok v mesiaci od 17.00 hod. do 19.00 hod. za účelom kontroly, či nájomca byt užíva riadnym spôsobom a za účelom odpočítania vodomera.

#### **Článok VIII.**

(1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

(2) V prípade, že nájom bytu bol dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.

(3) V písomnej výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť, a to najmenej tri mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca, ak lehota nie je uvedená, skončí sa nájom bytu posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi.

(4) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

(5) Po skončení nájmu nájomca nemá právo na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

### **Článok IX.**

(1) Po skončení nájmu nájomca je povinný vrátiť byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Po skončení nájmu nájomca je povinný byt odovzdať vymaľovaný bielou farbou.

(2) Ak po skončení nájmu došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu bytu v dôsledku zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k bytu, za náhodu však nezodpovedá. Prenajímateľ sa môže domáhať uvedenej náhrady len do šiestich mesiacov od vrátenia bytu, inak jeho nárok zaniká.

### **Článok X.**

(1) Nájomca je povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu v sume

a) 500,- EUR, ak nájomca, osoby uvedené v článku I. ods. 3 alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup k bytu užívajú byt alebo bytový dom v rozpore s článkom II. ods. 3 zmluvy alebo v rozpore s § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka,

b) 1000,- EUR, ak nájomca prenajme byt alebo časť bytu bez písomného súhlasu prenájomcovi a za každý prípad osobitne,

c) 0,03% za každý kalendárny deň omeškania z nezaplátenej sumy nájomného alebo z neplátenej sumy úhrad spojených s užívaním bytu,

d) 1000,- EUR, ak nájomca ani po písomnej výzve prenájomcovi neumožní kontrolu podľa článku VII. ods. 1 za každý prípad osobitne,

e) 1000,- EUR, ak nájomca vykoná zmeny v byte bez písomného súhlasu prenájomcovi a za každý prípad osobitne,

f) 20,- EUR za každý kalendárny deň omeškania s vypratáním bytu po skončení nájmu, najviac 1000,- EUR.

g) 1000,- EUR, ak nájomca vráti byt v rozpore so zmluvou.

(2) Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil a prenájomca sa môže domáhať náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.

(3) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomcovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.

### **Článok XI.**

(1) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomcovi zábezpeku na všetky peňažné pohľadávky prenájomcovi, ktoré môžu vzniknúť prenájomcovi voči nájomcovi podľa tejto zmluvy.

(2) Výška zábezpeky je 1000,- EUR.

(3) Zábezpeka je splatná do 30 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.

(4) Prenajímateľ je povinný vrátiť zábezpeku bezúročne do 14 dní po skončení nájmu a po vypratání bytu. Prenajímateľ je oprávnený zo zábezpeky jednostranne odpočítať (započítať) splatné peňažné záväzky nájomcu voči prenájomiteľovi.

(5) Nájomca nie je oprávnený svoje pohľadávky a práva vyplývajúce z tejto zmluvy postúpiť bez písomného súhlasu prenájomiteľa ani po zániku tejto zmluvy.

(6) Nájomca nemôže jednostranne započítať voči prenájomiteľovi svoje pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo nadobudnuté pohľadávky bez písomného súhlasu prenájomiteľa ani po zániku tejto zmluvy.

## Článok XII.

(1) Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží 1 rovnopis.

(2) Družka nájomcu Erika Kečkేశová podpisom na tejto zmluve udeľuje súhlas nájomcovi na uzavretie tejto zmluvy. Nájomca a družka nájomcu sú oprávnení a zaviazaní podľa tejto zmluvy voči prenájomiteľovi spoločne a nerozdielne.

(3) Zmluva sa môže zmeniť alebo zrušiť len písomne.

(4) Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Bina [www.obecbina.sk](http://www.obecbina.sk). Zmluva bola schválená Uznesením obecného zastupiteľstva Obce Bina č. 32/20112/02 zo dňa 28.02.2011 z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

(5) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bini, dňa 29.03.2011

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca

.....  
družka nájomcu

Úradný záznam:

Zmluva bola zverejnená na webovom sídle Obce Bina [www.obecbina.sk](http://www.obecbina.sk) dňa 01.04.2011

.....  
starosta Obce Bina