

**Zmluva o nájme bytu č. 703/1**  
ktorú uzavreli dňa 29.03.2011  
podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

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

a

nájomca: meno a priezvisko: Ľudovít Takács  
dátum narodenia: 02.06.1987,  
adresa trvalého bydliska: 943 56 Biňa 703/1

t a k t o :

**Článok I.**

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať za odplatu nájomcovi do dočasného užívania trojizbový byt č. 1 vo vchode č. 703 na prízemí bytového domu postaveného v Obci Biňa v kat. úz. Biňa na parc. č. 6/16 podľa projektu PROFIS NZ s.r.o., Andovská 19/A, 940 53 Nové Zámky vyhotoveného projektantom Ing. Žigmundom Szegheóm.

(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) obývacia 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 sú oprávnení byt užívať aj druh nájomcu a dieťa 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 hnuiteľné 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 byt užívať 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) Príkazník ENERBYT s.r.o. so sídlom Lipová 1, 943 01 Štúrovo na základe príkaznej zmluvy uzavretej príkazcom Obec Biňa sa zaväzuje vykonať správu nájomných domov s nasledovnými činnosťami:
  - 3.1 Zabezpečenie plnení pre bytové domy
    - 3.1.1 dodávku studenej vody z verejných vodovodov a vodárni
    - 3.1.2 odvádzanie odpadových vôd, dažďových a zrážkových vôd
    - 3.1.3 dodávky ďalších služieb podľa dohody s vlastníkom
  - 3.2 Právna činnosť
    - 3.2.1 uzavretie a vypovedanie nájmu podľa ustanovení Obč. zákonníka
    - 3.2.2 zabezpečenie vymáhania dlhov
    - 3.2.3 zabezpečenie právnych služieb
  - 3.3 Ekonomická agenda
    - 3.3.1 vedenie účtovných dokladov jednotlivých nájomníkov
    - 3.3.2 vedenie economickej agendy v spojitosti s poskytovanými službami a plneniami
    - 3.3.3 vedenie evidencie platieb za služby a nájomného
    - 3.3.4 výpočet výšky mesačných preddavkov nájomného podľa pokynov vlastníka a plnení spojené s užívaním bytov, výpočet jej zmeny a oznamovanie dôvodu zmien
    - 3.3.5 rozúčtovanie nákladov na jednotlivé byty
    - 3.3.6 inkasovanie úhrad nájomného, plnení, účtovanie a zápis došlých platieb
    - 3.3.7 úhrada nákladov (aj zálohových) na plnenie spojené s užívaním
    - 3.3.8 zabezpečenie písomných upomienok nájomcom v prípade meškania platieb
    - 3.3.9 mesačné účtovanie economickej agendy
    - 3.3.10 vedenie ucelenej účtovej agendy
    - 3.3.11 ročné vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním
    - 3.3.12 odovzdanie ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov jednotlivým nájomcom
    - 3.3.13 vrátenie preplatiek a nedoplatkov za ročné vyúčtovanie
    - 3.3.14 vedenie evidencie faktúr, kontrola správnosti čo do množstva a kvality
    - 3.3.15 vedenie pasportu bytového domu a príslušných evidenčných listov bytov
  - 3.4 Zabezpečenie opráv a údržby
    - 3.4.1 opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu podľa požiadaviek a na podnet náklady vlastníka

- 3.4.2 odborné prehliadky a skúšky elektrických a plynových zariadení podľa platných predpisov
- 3.4.3 plnenia v súlade s osobitnými právnymi predpismi/napr. predpisy a o požiarnej ochrane, CO, NOZP, stavebný zákon, všeobecne záväzne nariadenia obce do výšky finančného krytia týchto požiadaviek,
- 3.4.4 zabezpečenie dezinfekcie, dezinfekcie a deratizácie bytov, spoločných častí a zariadení domov
- 3.4.5 odstraňovanie havarijných stavov a obnovenie prevádzky objektu

(4) 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 vymalovať 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 vodomeru.

## **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 prenajímateľovi 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 prenajímateľa za každý prípad osobitne,

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

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

e) 1000,- EUR, ak nájomca vykoná zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa 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 prenajímateľ 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľovi zábezpeku na všetky peňažné pohľadávky prenajímateľa, ktoré môžu vzniknúť prenajímateľovi 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 prenajímateľovi.

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

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

### Článok XII.

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

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

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

(4) 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 Bíni, dňa 27.10.2016



Tat'ána

prenajímateľ

nájomca

Úradný záznam:

Zmluva bola zverejnená na webovom sídle Obce Biňa [www.obecbina.sk](http://www.obecbina.sk) dňa 01.04.2012

*Cit*  
.....  
starosta Obce Biňa

