Zmluva o nájme bytu č. 2

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Čierna Voda
925 06 Čierna Voda 102
zastúpená: Mgr. Zuzanou Csadyovou, starostkou obce
IČO: 00 305 871, DIČ: 2021153508
Bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Galanta
č. účtu: SK 29 0200 0000 0029 4557 1653

(ďalej len ako „prenajímateľ")

a

Nájomca: Zuzana Horváthová
nar.
925 06 Čierna Voda 97
štátny občan : Slovenskej republiky

(ďalej len ako „nájomca")

uzatvárajú v súlade s §§ 633 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytu:

čl. I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. 2 nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu so súp. číslom 519 na adrese: 925 06 Čierna Voda, katastrálne územie Čierna Voda, obec: Čierna Voda, okres Galanta, zapísaného na LV č. 1149 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výmere 57,70 m2, pričom byt č. 2 je o výmere 64,12 m2 a pozostáva z predsiene 8,46 m2, kúpeľne 3,66 m2, WC 1,25 m2, obývacej izby s kuchyňou 23,31 m2, izby 14,00 m2 a izby 13,44 m2 (ďalej ako „predmet nájmu" alebo „byt").

čl. II.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu byt uvedený v čl. I bod 1. tejto zmluvy za účelom obývania tohto bytu.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu (ďalej ako „zmluva") a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

čl. III.
Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 01.10.2025 do 31.05.2028, pričom dňom 01.10.2025 je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.

2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou bytu a podpísaním odovzdávacieho protokolu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi od vchodových dverí do budovy 2ks kľúčov a od bytu 2ks kľúčov.

čl. IV.
Nájomné a zálohové platby

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu – nájomné vo výške 128,24 eur mesačne. Nájomca je povinný popri nájomnom prenajímateľovi uhradiť aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 38,46 eur mesačne, na platbu do rezervného fondu vo výške 6,41 eur mesačne, t. j. nájomca je povinný popri nájomnom uhrádzať prenajímateľovi aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a do rezervného fondu vo výške uvedenej v tejto vete.

2. Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli na zábezpeke vo výške 769,44 eur. Zábezpeka je splatná pred uzatvorením tejto zmluvy, pričom doklad o úhrade tejto sumy je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi najneskôr pri podpise tejto zmluvy a tvorí prílohu tejto zmluvy. Účelom poskytnutej zábezpeky je zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a platieb do rezervného fondu ako aj zabezpečenie úhrady prípadných škôd spôsobených nájomcom. Poskytnutú zábezpeku alebo jej nepoužitú časť prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní po zániku zmluvného vzťahu vo výške zostatku rozdielu medzi zaplatenou zábezpekou a pohľadávkami prenajímateľa vzniknutými z nájmu bytu. Nájomca sa zaväzuje zloženú zábezpeku doplniť do 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o vyčerpaní zábezpeky alebo jej časti zo strany prenajímateľa podľa tejto Zmluvy. Nesplnenie si povinnosti nájomcom podľa predchádzajúcej vety je považované za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.

3. V nájomnom – v platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv a platbách do rezervného fondu uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (energie), ktoré budú nájomcom uhrádzané nasledovne:

   a) Elektrická energia v byte: Nájomca je povinný sa najneskôr v nasledujúci deň po uzatvorení tejto zmluvy prihlásiť ako odberateľ u príslušného dodávateľa elektrickej energie v predmete nájmu k čomu mu prenajímateľ poskytne všetku súčinnosť, vrátane poverenia na uskutočnenie zmeny odberateľa. Odber elektrickej energie je realizovaný prostredníctvom samostatného elektromera pre byt, t. j. nájomca uhrádza cenu elektrickej energie priamo dodávateľovi elektrickej energie, ako zodpovedá aj za prípadné nedoplatky priamo dodávateľovi elektrickej energie. V prípade ak nájomca neuskutoční prepis odberateľa elektrickej energie v lehote podľa prvej vety tohto písmena zmluvy, prenajímateľovi vzniká právo na náhradu ceny elektrickej energie odobratú nájomcom do doby prepisu v osobe odberateľa.

b) Ostatné plnenia (energie) dodávané nájomcovi prostredníctvom prenajímateľa, t .j. elektrická energia v spoločných priestoroch, vodné, stočné a dodávka tepla,. budú nájomcom uhrádzané po vyúčtovaní dodávateľom energií, vodného a stočného. Vyúčtovanie sa uskutoční raz kalendárny rok, tak, že prenajímateľ vystaví faktúru za spotrebu energií, vodného a stočného, po obdržaní vyúčtovacej faktúry zo strany dodávateľov. Úhradu faktúry vykoná povinná strana druhej zmluvnej strane do 15 dní od vystavenia vyúčtovacej faktúry za spotrebu energií, vodného a stočného na účet prenajímateľa.

4. Nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu ako aj zálohové platby na energie sú splatné za príslušný kalendárny mesiac vopred a to najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca i bez doručenia faktúry. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady platby na bankový účet prenajímateľa alebo deň prevzatia hotovosti do pokladne prenajímateľa. Prvé nájomné, platba do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj zálohové platby platí nájomca za mesiac jún a je splatné do 5 dní od uzatvorenia tejto zmluvy.

5. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby do rezervného fondu alebo zálohovej platby za energie, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

6. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj platby do rezervného fondu o príslušnou inštitúciou oficiálne priznanú mieru inflácie, ako aj v prípadoch ak sa zmenia právne predpisy, dôjde rozhodnutie cenových orgánov ako aj v prípade ďalších skutočností, ktoré majú vplyv a súvisia s výpočtom nájomného a odplaty za užívanie spoločných priestorov, a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci kedy k takejto skutočnosti došlo. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku zálohových platieb za energie v prípadoch ak dôjde k zvýšeniu ceny energie príslušným dodávateľom, ako aj v prípade ak nájomcom uhrádzané zálohové platby sú o minimálne o 10% nižšie ako je cena skutočne odobratého množstva energií nájomcom, a to tak, aby výška zálohových platieb približne zodpovedala skutočnej spotrebe energií.

čl. V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
   a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel;
   b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.

2. Prenajímateľ je oprávnený:

   a) vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte počas trvania tejto nájomnej zmluvy len na základe predchádzajúceho oznámenia týchto zmien nájomcovi a po odsúhlasení termínu a trvania týchto úprav nájomcom, pričom nájomca je oprávnený súhlas odoprieť len zo závažných dôvodov;
   b) poverenými osobami vykonávať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s ustanoveniami zmluvy a právnymi predpismi, a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať vstup do predmetu nájmu, avšak vždy za prítomnosti nájomcu.

3. Nájomca je povinný:

a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou;
c) odovzdať predmet nájmu po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zmeny vykonané na základe písomného súhlasu prenajímateľa;
d) uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. 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 neho náhradu;
e) povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu;
f) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv;
g) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
h) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú;
i) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré s nájomcov bývajú v predmete nájmu ako aj každú zmenu s tým súvisiacu do 3 dní od vzniku zmeny,
j) nahlásiť prenajímateľovi osoby, ktoré sa budú v predmete nájmu zdržiavať dlhšie ako 7 dní a nie sú osobami podľa písm. i) tohto bodu zmluvy;
k) uhrádzať platby podľa tejto zmluvy riadne a včas,
l) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do predmetu nájmu zamestnancom ministerstva (MDaV SR), obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

5. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám len s písomným súhlasom prenajímateľa.

6. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škody spôsobené krádežou a inou násilnou činnosťou v predmete nájmu.

7. Nájomca nie je oprávnený prenechať kľúče od bytu a budovy tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade ak nájomca prenechá tretej osobe kľúče od bytu alebo budovy je nájomca povinný uhradiť všetky náklady súvisiace s výmenou tých zámkov vrátane primeraného počtu kľúčov k nim od ktorých kľúče prenechal tretej osobe ako aj škodu, ktorá takýmto konaním prenajímateľovi alebo tretím osobám vznikne. V prípade ak nájomca alebo tretia osoba, ktorej budú kľúče poskytnuté nájomcom so súhlasom prenajímateľa stratí kľúče od bytu alebo budovy je nájomca povinný túto skutočnosť ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, ihneď a uhradiť všetky náklady súvisiace s výmenou tých zámkov vrátane primeraného počtu kľúčov k nim od ktorých kľúče stratil ako aj škodu, ktorá takýmto konaním prenajímateľovi alebo tretím osobám vznikne.

8. Nájomca zodpovedá za škodu ktorá vznikne prenajímateľovi porušením jeho povinností.

čl. VI.
Trvanie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom dojednaný v zmluve zaniká:
   a) uplynutím doby nájmu ak nedôjde k jeho predĺženiu za podmienok uvedených v tejto zmluve;
   b) dohodou zmluvných strán;
   c) výpoveďou z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo zákone (§711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník);
   d) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v zákone.

2. V prípade výpovede tejto zmluvy je výpovedná lehota trojmesačná a je rovnaká pre obe zmluvné strany a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

3. V prípade odstúpenia od zmluvy nastávajú účinky odstúpenia od zmluvy dňom doručenia druhej zmluvnej strane.

4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvy z dôvodu ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy, čl. V. bod. 3 a 4. tejto zmluvy.

5. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov ak prenajímateľ poruší svoje povinnosti uvedené v čl. V. bod 1. a 2. tejto zmluvy.

6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodu ak nájomca poruší svoje povinnosti uvedené v čl. IV. bod 4. tejto zmluvy o viac ako 20 dní, a v čl. V. bod. 5 a 7. tejto zmluvy.

7. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že v prípade ukončenia tejto zmluvy, a to ktorýmkoľvek spôsobom nájomcovi nevzniká nárok na bytovú náhradu.

8. Nájom je možné nájomcovi opakovanie predĺžiť o rovnakú dobu nájmu ako je uvedené v tejto zmluve a to za nasledovný podmienok, ktoré musia byť splnené kumulatívne:

   a) nájomca písomne požiada prenajímateľa o predĺženie nájmu najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu;
   b) nájomca nemá vlastný byť alebo inú nehnuteľnosť spôsobilú na trvalé bývanie na území obce Čierna Voda;
   c) spĺňa podmienky na pridelenie nájomného bytu určené zákonom č. 443/2010 Z .z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ako aj VZN obce Čierna Voda č. 1/2022 a Dodatku č. 1 k nemu, schváleného obecným zastupiteľstvom dňa 13.06.2024 uznesením č. 112 ;
   d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa;
   e) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom.

   Prenajímateľ je povinný nájomcu písomne upozorniť na možnosť predĺženia nájmu podľa tohto bodu zmluvy v lehote najneskôr 4 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

9. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu. V prípade nesplnenia povinnosti odovzdať alebo vypratať byt bude prenajímateľ oprávnený vstúpiť za prítomnosti dvoch svedkov do bytu a zaistiť jeho vypratanie na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu. Akýkoľvek majetok (hnuteľné veci) umiestnené v byte bude prenajímateľ oprávnený protokolárne spísať, uložiť a následne zadržať na náklady, nebezpečenstvo a riziko nájomcu vo svojom sklade a/alebo v sklade tretej osoby, a to až do úplného vyrovnania zabezpečených peňažných zmluvných záväzkov nájomcu (vrátane všetkých nákladov spojených s vypratáním bytu a skladovaním hnuteľných vecí z nich prenajímateľom vyprataných) alebo do poskytnutia dostatočnej zábezpeky nájomcom alebo tretím subjektom akceptovaným zo strany prenajímateľa. V prípade, že sa

prenajímateľ rozhodne uložiť vypratané hnuteľné veci vo svojom sklade, nájomca mu bude povinný zaplatiť skladné vo výške 100,- eur za každý, i začatý deň skladovania takého majetku.

čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť túto zmluvu len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.

2. Prílohou tejto zmluvy je :

   a) Príloha č. 1 Zoznam drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním
   b) Príloha č. 2 Zoznam členov domácnosti
   c) Príloha č. 3 Pasport bytu

3. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Čiernej Vode, dňa Čierna Voda 15. 9. 2025

Mgr. Zuzana Usadyová
starostka obce
Obec Čierna Voda
prenajímateľ

V Čiernej Vode, dňa 15.9.2025

Zuzana Horváthová