

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Č.: 1674/2022

Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:**

**Obec Sokolce**

**zast. starostom obce: Ing. Františekom Mayerom**

so sídlom: Sokolce č.63, PSČ 946 17

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Komárno

č. účtu : IBAN: SK35 5600 0000 0038 0584 8002

IČO: 00306665

a

**Nájomcovia:**

**Anita Bereczová**

nar.: 2 rodné číslo: 9

trvale bytom: 946 17 Sokolce 101

**Attila Reichel**

nar.: rodné číslo: 1

trvale bytom: 932 01 Veľký Meder, Táborská 1324/27

uzavreli túto

## ZMLUVU O NÁJME BYTU

### I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom obytného domu súpisné číslo 244 v Sokolciach, ktorý je na Správe katastra v Komárne, zapísaný na liste vlastníctva č. 582, pre katastrálne územie Sokolce-Lak.
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania **2-izbový byt č. 7**, nachádzajúci sa na 2. poschodí obytného domu **súpis. č. 244 v Sokolciach** (ďalej len „byt“).

### II.

#### Opis bytu

1. Byt je vykurovaný samostatne a pozostáva z 8 obytných miestností.  
Celková výmera podlahovej plochy bytu je **53,50 m<sup>2</sup>**.
2. Vybavenie a zariadenie bytu je **podrobne rozpísané v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu**.
3. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné.

### III.

#### Doba nájmu

Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú od **01.12.2022** do **01.12.2024**.

#### IV.

### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je **128,-Eur** mesačne, z toho GO fond 20,- Eur..
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „preddavky na plnenia“) určí nájomcovi prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok. Na obdobie nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky na plnenia v celkovej výške **22,-Eur**, v tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:
  - Dodávka studenej vody zálohovo 5,-Eur/mesiac/osoba 10,-Eur
  - Septik zálohovo 5,- Eur/mesiac/osoba 10,-Eur
  - Osvetlenie spoločných priestorov v dome 2,-Eur
4. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne vopred, a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa vedeného v Prima banke Slovensko a.s. pob. Komárno, č.ú. **IBAN: SK35 5600 0000 0038 0584 8002**. Nájomné a preddavky na plnenia sú splatné do 15. dňa bežného kalendárneho mesiaca.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte).
8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.
10. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
11. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:
  - Anita Bereczová
  - Attila Reichel

#### V.

### Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.  
Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po prechádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajímateľ nespĺní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po prechádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Za stavebné úpravy uskutočnené pred odovzdaním bytu a uhradené nájomcom nepatrí nájomcovi ich úhrada ani v prípade ukončenia nájmu.
11. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
13. Nájomca nesmie v byte držať alebo chovať domáce zvieratá ( mačky, psy, iné zvieratá).

## VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. ~~Pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný, sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.~~
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä:
  - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
  - b) nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za platenie s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
  - c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
5. Výpovedná lehota je dva mesiace. Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po splnení stanovených zákonných podmienok.

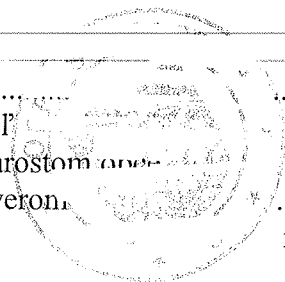
6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
7. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
8. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný, dobrovoľne sa vzdáva práva na náhradný byt, náhradné ubytovanie, ani prístrešie (ďalej len bytové náhrady). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa, z dôvodov uvedených v článku VI./4. tejto zmluvy.

## VII. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán, ustanovenia článku IV. ods. 6, 7 a 8 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Sokolciach, dňa 24.11.2022.

.....  
prenajímateľ  
Obec Sokolce zastúpená starostom  
Ing. Františekom Mayerom



.....  
nájomca – Anita Bereczová

.....  
nájomca – Attila Reichel

**Záložná zmluva č. 1675/2022**  
**uzavretá podľa § 551 a 552 Občianskeho zákonníka**

**Záložný veriteľ:** Obec Sokolce  
zast. starostom obce Ing. Františekom Mayerom  
IČO: 00306665  
Bankové spojenie: Prima banka a.s. pob. Komárno  
Č.ú.: IBAN: SK30 5600 0000 0038 0584 1011

na strane jednej a

**Nájomca:** **Anita Berezová**  
nar.: ..... rodné číslo: .....  
trvale bytom: 946 17 Sokolce 101  
**Attila Reichel**  
nar.: ..... rodné číslo: .....  
trvale bytom: 932 01 Veľký Meder, Táboorská 1324/27

1. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že ku dňu podpísania tejto zmluvy je medzi nimi uzavretá Zmluva o nájme bytu zo dňa: 24.11.2022 na základe ktorej je záložca nájomcom 2 izbového bytu č. 7, ktorý sa nachádza v obecnom bytovom dome so súpisným číslom 244 postavenom v k.ú Sokolce-Lak, ktorého výlučným vlastníkom je obec Sokolce.
2. Predmetom tejto záložnej zmluvy je zabezpečovanie pohľadávky záložného veriteľa ktorú má alebo bude mať voči záložcovi na základe Zmluvy o nájme bytu zo dňa: 24.11.2022 z titulu jeho povinnosti platiť nájomné a úhradu za obcou poskytované služby súvisiace s užívaním bytu, ako aj z dôvodu náhrady škody za porušenie povinnosti pri užívaní bytu.
3. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že záložca má ku dňu podpísania tejto zmluvy zložené finančné prostriedky vo výške 768,-Eur na účet č. SK 30 5600 0000 0038 0584 1011 záložného veriteľa ako záloha na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa..
4. Záložca súhlasí s tým, aby v prípade nesplnenia si svojich povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme bytu zo dňa: 24.11.2022 záložný veriteľ jednostranne uhradil svoje zročné pohľadávky voči nemu z titulu nájomného a úhrady za služby súvisiace s užívaním bytu poskytované obcou ako aj z dôvodu náhrady škody, ktorú spôsobil na byte a bytovom zariadení počas doby prenájmu z finančných prostriedkov uvedených v bode 3 tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania nájomného vzťahu záložca nemá právo na vrátenie založených finančných prostriedkov. Nevyčerpané finančné prostriedky mu budú vrátené do 30 dní odo dňa skončenia nájmu v zmysle Zmluvy o nájme bytu zo dňa: 24.11.2022.
6. Túto zmluvu možno zmeniť a doplniť dohodou zmluvných strán. Zmluva stráca platnosť vyrovnaním pohľadávky po skončení nájomného vzťahu.
7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých záložný veriteľ obdrží dve vyhotovenia a záložca jedno vyhotovenie.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania.
9. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony, zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej a vážnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni a zmluvná voľnosť nebola obmedzená, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Sokolciach, dňa: 24.11.2022

Ing. František Mayer  
starosta obce

záložca

záložca