

# **ZMLUVA O NÁJME BYTU**

**uzatvorená podľa § 685 zákona č. 40/1964 Zb.  
v znení neskorších predpisov**

**Prenajímateľ:** Obec Košolná  
sídlo: 919 01, Košolná 44  
IČO: 00312673  
zast. PhDr. Martin Halaksa, PhD. – starosta obce  
  
(ďalej len prenájomca)

**Nájomca:** **Daniel Baláž rod. Baláž**  
nar. 22. 11. 1982, r.č.  
Bytom : Zelenečská ulica 2701/63  
917 01 Trnava  
  
(ďalej len nájomca)

uzavreli túto Zmluvu o nájme bytu:

## **Článok I. Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je prenechanie bytu nachádzajúceho sa vo vlastníctve prenájomcu, ktorý je popísaný v Čl. II tejto zmluvy do nájmu nájomcovi.

## **Článok II. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Košolná, k.ú. Košolná, zapísanej na Správe katastra Trnava na LV č. 500 a tam označenej ako parc. č. 42/6 o výmere 398 m<sup>2</sup> – zastavané plochy a nádvoria, na ktorej parcele je postavený bytový dom – 17 b.j., súpisné číslo 204 v podiele 1/1.

V predmetnom bytovom dome sa nachádza trojizbový byt č. 6 na 2. nadzemnom podlaží o celkovej výmere podlahovej plochy bytu 59,87 m<sup>2</sup>, ktorý byt pozostáva z:

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| - predsieň o výmere        | 3,29 m <sup>2</sup>  |
| - WC o výmere              | 2,15 m <sup>2</sup>  |
| - kúpeľne o výmere         | 6,26 m <sup>2</sup>  |
| - kuchyne+jedálne o výmere | 16,00 m <sup>2</sup> |
| - obývacej izby o výmere   | 3,93 m <sup>2</sup>  |

## **ZMLUVA O NÁJME BYTU**

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| - spálne o výmere  | 15,42 m <sup>2</sup> |
| - spálne o výmere  | 10,18 m <sup>2</sup> |
| - balkóna o výmere | 2,64 m <sup>2</sup>  |

2. Predmetom nájmu je byt uvedený v bode 1. tohto článku vrátane vybavenia bytu špecifikovaného v Technickom pasporte bytu, ktorý tvorí súčasť tejto zmluvy.

### **Článok III. Vznik a doba nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt opísaný v Čl. II. tejto zmluvy vrátane vybavenia bytu. Nájomca byt spolu s jeho vybavením do nájmu preberá.
2. Obecné zastupiteľstvo Obce Košolná ako prenájomca na základe samosprávnej pôsobnosti podľa § 4 ods. 1 a § 6 ods. 1 zák. č. 369/1990 Zb. v znení neskorších predpisov prijalo dňa 7.5.2008 Domový poriadok a dňa 19.11.2010 Všeobecne záväzné nariadenie 2/2010 o nakladaní s bytmi pre občanov /ďalej len VZN/ a dňa 10.9.2012 dodatok č.1 ku VZN.

Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s Domovým poriadkom a VZN 2/2010 a s jeho dodatkom a s ich obsahom, berie ich na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia a to i v prípade jeho zmien a doplnkov, s obsahom ktorých bude oboznámený po ich schválení obecným zastupiteľstvom a túto skutočnosť potvrdzuje svojím podpisom na tejto zmluve. Domový poriadok, VZN a jeho dodatky sú dostupné k nahliadnutiu na Obecnom úrade v Košolnej, prípadne na internetovej stránke obce.

3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy .
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho vybavením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú od 19.8.2020 do 31.12.2022. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri plnení svojich povinností, na ktoré sa v tejto zmluve zaviazal a ktoré mu vyplývajú z ustanovení Občianskeho zákonníka o nájme bytov, Domového poriadku a VZN 2/2010 a jeho dodatkov a po splnení podmienok stanovených zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. .

5. Prenajímateľ vyhlasuje, že nie sú mu známe žiadne vady, na ktoré by mal nájomcu upozorniť.

Nájomca prehlasuje, že mu je stav predmetného bytu dobre známy a v takomto stave ho preberá.

### **Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

## **ZMLUVA O NÁJME BYTU**

a/ zabezpečiť nájomcovi užívania schopnosť bytu počas doby trvania nájmu bytu

b/ prenajímateľ má právo vstupu do bytu v prítomnosti nájomcu za účelom zistenia jeho stavu, dodržiavania zmluvne dohodnutého užívania, pri nevyhnutných opravách a nebezpečenstve, ktoré môžu spôsobiť škodu na byte.

### 2. Nájomca sa zaväzuje:

a/ užívať byt na dohodnutý účel obvyklým spôsobom

b/ riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu

c/ vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu

d/ po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho vybavením v stave, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie

e/ vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa

f/ umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomera a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa za prítomnosti nájomcu, resp. osoby poverenej nájomcom.

g/ dodržiavať všetky ustanovenia, ktoré boli prijaté obecným zastupiteľstvom, VZN č. 2/2010 a jeho dodatkov a Domového poriadku a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a zvlášť to, že:

- neprihlási inú osobu, než seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti, na trvalý pobyt v prenajatom byte
- členmi domácnosti sú : Daniel Baláž, Nikola Bucková, Karolína Bucková, Adam Baláž;
- prenajatý byt nevymení, ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu bez súhlasu prenajímateľa a súčasne v rozpore s Domovým poriadkom a VZN, v opačnom prípade sú takéto zmluvy neplatné
- byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať
- nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu

h/ hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie

i/ pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

## **ZMLUVA O NÁJME BYTU**

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, nájomca súhlasí s vypratáním bytového priestoru na svoje náklady ak neodovzdá bytový priestor najneskôr v deň skončenia nájmu.

### **Článok V.**

#### ***Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu vrátane platobných podmienok***

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 209,54 Euro (slovom dvestodevät), ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Nájomca je ďalej povinný mesačne platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 16,60 Euro a taktiež mesačne platiť poisťné vo výške 2,00 Euro, t.j. spolu 228,14 Euro (slovom dvestodvadsaťosemeurštrnásťcentov).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj poisťné vždy jeden mesiac vopred, vždy do 10. dňa predchádzajúceho mesiaca. Výšku nájomného stanoví prenajímateľ v zmysle platných právnych predpisov a na základe uznesenia obecného zastupiteľstva.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie jednotnej telekomunikačnej siete priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
4. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory, vodného a stočného sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi po prevzatí vyúčtovacej faktúry za skutočnú spotrebu. Splatnosť týchto úhrad bude stanovená vždy vo vyúčtovacej faktúre.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť za odvoz pevného komunálneho odpadu prenajímateľovi ročne na základe platobného výmeru obce.
6. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za jeden mesiac má prenajímateľ právo upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uzatvorením nájomnej zmluvy v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. nájomca uhradil prenajímateľovi finančnú záruku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 1368,84 Euro (slovom jedentisícristošesťdesiatosemurosemdesiatštyricentov). V prípade ukončenia nájmu v zmysle Čl. VII. tejto zmluvy prenajímateľ do 30 dní odo dňa skončenia nájmu vráti alikvotnú časť finančnej záruky bývalému nájomcovi po odpočítaní neuhradených nedoplatkov na nájomnom, alebo úhrad za prípadné poškodenie bytu.
8. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy, alebo s úhradou finančnej záruky podľa bodu 7. tohto článku zmluvy, prináleží prenajímateľovi zmluvná pokuta vo výške 0,05 %

## **ZMLUVA O NÁJME BYTU**

z dlžnej sumy za každý deň omeškania a úrok z omeškania platný v zmysle všeobecne platných právnych predpisov platných v čase porušenia záväzku. Úhradou zmluvnej pokuty nie sú dotknuté nároky prenajímateľa na náhradu škody z dôvodu omeškania s platbami a úrokov z omeškania.

### **Čl. VI.**

#### ***Odobranie a prevzatie bytu, odstránenie väd predmetu nájmu***

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho vybavením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a jej príloh oboma zmluvnými stranami zmluvy /ďalej len deň uzatvorenia zmluvy/.
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho vybavením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

### **Čl. VII.**

#### ***Skončenie nájmu, bytová náhrada***

Nájom sa ukončí:

- a/ uplynutím doby nájmu bez práva nájomcu na poskytnutie bytovej náhrady
- b/ výpoveďou podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka
- c/ odstúpením od zmluvy v zmysle Čl. IV bod 3. tejto zmluvy.

### **Čl. VIII.**

#### ***Opakované uzatvorenie zmluvy***

Prenajímateľ opakovane uzatvorí nájom s nájomcom v prípade neporušenia ustanovení tejto nájomnej zmluvy, za podmienok bezúhonnosti nájomcu a dodržiavania všetkých ustanovení VZN a jeho dodatkov, Domového poriadku a platobnej disciplíny.

Opakované uzatvorenie zmluvy s nájomcom je podmienené aj splnením podmienok stanovených zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Zmluva opakovane uzatvorená nebude ak nájomca nemá uhradené platby nielen súvisiace s nájomným, poistným a fondom opráv, ale aj samostatné platby podľa článku V. ods. 3., 4. .

Zmluva opakovane uzatvorená nebude ak sa nájomca tri krát dostane do omeškania s platbami obci súvisiacimi s predmetom nájmu.

### **Čl. IX.**

#### ***Záverečné ustanovenia***

## **ZMLUVA O NÁJME BYTU**

1. Nájomnú zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Všetky náklady súvisiace s vyhotovením nájomnej zmluvy vrátane príloh, bude hradiť prenajímateľ.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.
5. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe ich slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany vlastnoručne podpísali.
6. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami

V Košolnej, dňa 18.8.2020

.....  
prenajímateľ  
Obec Košolná  
zast. PhDr. Martin Halaksa, PhD.  
starosta obce

.....  
nájomca  
Daniel Baláž