

# N Á J O M N Á   Z M L U V A

č. 1/2017/282/1

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka  
v Brestovci medzi účastníkmi:

## Prenajíateľ:

**OBEC BRESTOVEC**

Zastúpená starostom obce:

so sídlom:

IČO:

DIČ:

bankové spojenie:

číslo účtu:

IBAN:

**Peter Tóth**

**946 17 Brestovec č. 86**

**00306380**

**2021014721**

**OTP Banka Slovensko a.s.**

**15839220/5200**

**SK52 5200 0000 0000 1583 9220**

## Nájomca:

Meno a priezvisko:

Rodné číslo:

Bydlisko:

**a manželka**

Meno a priezvisko:

Rodné číslo:

Bydlisko:

**Michal Sváb**

**Denisa Sváb Domin**

## I.

1. Prenajíateľ je vlastníkom rodinného domu na adrese Brestovec č. 282, parcela registra „C“ č. 411/33 vedený na Správe katastra v Komárne na LV č. 302, pre okres Komárno, obec Brestovec, kat. územie Brestovec.

2. Predmetný rodinný dom pozostáva z 2 bytových jednotiek.

3. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania

- byt č. **282/1**
- počet izieb v byte: 3
- príslušenstvo bytu: kuchyňa, kúpeľňa s WC, chodba, zádverie.
- celková výmera podlahovej plochy bytu je 59,83 m<sup>2</sup>.

4. Presný opis bytu a príslušenstva bytu sa nachádza v prílohe č.2, ktorou je protokol o prevzatí bytu a v prílohe č. 3, ktorou je evidenčný a výpočtový list s tým, že obe prílohy sú súčasťou nájomnej zmluvy.

5. Nájomca na základe tejto nájomnej zmluvy je povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť notársku zápisnicu o uznaní záväzkov z tejto nájomnej zmluvy a o súhlase s vykonateľnosťou a exekúciou a je povinný jedno originálne vyhotovenie notárskej zápisnici odovzdať správcovi najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.

## II.

1. Nájomca je oprávnený prenajatý byt užívať len na bývanie.
2. Nájomca berie na vedomie, že počas doby trvania nájomného vzťahu ohľadne bytu nie je možné uzatvoriť podnájomnú zmluvu a je neprípustné prevádzať vlastnícke práva k bytu na nájomcu.

## III.

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 01.12.2017 do 30.11.2020**
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o najme bytu určité za podmienok určených v zákone č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení, vo Všeobecnom záväznom nariadení obce Brestove č. 9/2013 - Zásady pridelovania obecných bytov a prenájmu nebytových priestorov v obci Brestovec a za podmienok stanovených v tejto zmluve za predpokladu, že nájomca počas trvania nájomného pomeru bude riadne a včas splniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy ako i v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka upravujúcich nájom bytu.
3. Prenajímateľ informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne 3 mesiace pred skončením doby nájmu.
4. Nájomca je povinný požiadať písomne o predĺženie doby nájmu prenajímateľa najneskôr v lehote 60 dní pred skončením doby nájmu, inak nárok na predĺženie zaniká. Žiadosť sa považuje za doručení v lehote, pokiaľ je doručená do podateľne prenajímateľa poštou alebo osobne.

## IV.

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. V prílohe nájomnej zmluvy č. 3 /evidenčnom liste/ je uvedený počet a zoznam osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy. Evidenčný list tvorí súčasť tejto zmluvy.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.
5. 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 považovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na náklady nájomcu.
7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedná za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu a vody je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi, resp. obci ( voda ).

## V.

1. Výška nájomného je ročného nájomného počnúc od 01.12.2017 bola stanovená vo výške 2,7 % z obstarávateľskej ceny bytu a činí **1422,48 EUR**. Výška mesačného nájomného teda predstavuje

čiasťku 160 EUR, (slovom: stošesťdesiat) v čom nie sú zahrnuté platby za služby s nájmom spojené (vodné, stočné, elektrická energia, plyn, likvidácia odpadových vôd).

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **mesačné nájomné mesačne vopred**, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca nasledovne:

- a) osobitný účet **obce Brestovec** vedený v OTP Banke Slovensko a.s., pobočka Veľký Meder, **číslo účtu: 15839220/5200, IBAN: SK52 5200 0000 0000 15839220**, čiastku **160 EUR** (118,54 EUR nájomné + 41,46 EUR Fond prev., údržby a opráv)
- b) **variabilný symbol: číslo bytu.**

3. Ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohy na služby s nájmom spojené v lehote do 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi tiež poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4. Nájomca je oprávnený užívať predmetný byt spolu so spoločnými priestormi nachádzajúcimi sa v rodinnom dome a v jeho okolí.

5. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného.

## VI.

1. Nájomca sa zaväzuje:

a) za účelom zabezpečenia všetkých jeho budúcich záväzkov s príslušenstvami vznikajúcich na základe tejto zmluvy, sa zaväzuje zložiť na osobitný účet **obce Brestovec** vedený v **OTP Banke Slovensko a.s., pobočka Veľký Meder, číslo účtu: 15839220/5200, IBAN: SK52 5200 0000 0000 1583 9220** uhradiť finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 6 mesačných splátok nájomného najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy vo výške **711,24,- EUR**;

b) uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania služieb s nájmom spojených viažuce sa k predmetnému bytu do 1 mesiaca od doručenia vyúčtovania;

c) nahlásiť najneskôr do 30 dní skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky záloh na služby poskytnuté v súvislosti s prenajímaným bytom, najmä zmenu počtu osôb žijúcich v predmetnom byte;

d) neuzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, najmä nesmie dať byt do podnájmu inej osobe;

e) nevykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;

f) umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

g) **Drobné opravy v byte** ( identifikované na konci zmluvy) a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradíť nájomca v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

a) odovzdať nájomcovi predmetný byt v stave spôsobilom na riadne užívanie;

b) na základe písomnej žiadosti nájomcu vrátiť finančnú zábezpeku nájomcovi pri ukončení doby nájmu, po kontrole bytu prenajímateľom, zníženú o sumu v prípade nutných opráv uhradených z tejto sumy;

c) oznámiť všetky dôležité skutočnosti týkajúce sa predmetného bytu.

## VII.

1. Nájomca sa zaväzuje v zmysle čl. 4 ods.6 Všeobecného záväzného nariadenia č. 9/2013 Zásady pridelovania nájomných bytov v obci Brestovec **prihlásiť sa k trvalému pobytu v obci Brestovec.**

2. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný nahradiť škodu prenajímateľovi v plnej výške.

3. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby alebo písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.

4. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu i bez udania dôvodu. Výpoveď sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení.

5. Prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi pri skončení nájmu náklady na stavebné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal.

6. Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.

### VIII.

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.

2. Nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri vyhotovenia prenajímateľ.

3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je zoznam drobných opráv v byte súvisiace s jeho užívaním, evidenčný list, protokol o prevzatí bytu.

Prenajímateľ: .....

Peter Tóth starosta obce

Nájomca: .....

V Brestovci dňa 21. novembra 2017

Prílohy:

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním
2. Protokol o prevzatí bytu
3. Evidenčný list

**Príloha č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.**

**DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

**A. Sanitárne zariadenie:**

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovvej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

**B. Elektrické zariadenie:**

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

**C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):**

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,

12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

#### **D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:**

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiakov od plynomeru k spotrebičom.

#### **E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:**

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

#### **F. Merače spotreby tepla:**

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

#### **G. Etážové kúrenie:**

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

#### **H. Chladiace zariadenie:**

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,

4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

#### **I. Kovanie a zámky:**

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

#### **J. Okná a dvere:**

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

#### **K. Podlahy:**

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

#### **L. Rolety a žalúzie:**

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

#### **M. Domáce telefóny:**

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

**PROTOKOL O ODOVZDANÍ A PREBRATÍ PREDMETU NÁJMU**  
(ďalej len: „Protokol“)

Zmluvné strany:

**OBEC BRESTOVEC**  
**zastúpená starostom obce Petrom Tóthom**  
**946 17 Brestovec č. 86**  
**00306380**  
**2021014721**

Sídlo:  
IČO:  
DIČ:

ďalej len: „**Prenajímateľ**“

Meno a priezvisko: **Michal Sváb**  
Dátum narodenia  
rodné číslo:  
trvalý pobyt:

a manželka

Meno a priezvisko: **Denisa Sváb Domin**  
dátum narodenia:  
rodné číslo:  
trvalý pobyt:

ďalej len „**Nájomca**“

ďalej spoločne len „**Zmluvné strany**“

**spísali dnešného dňa tento Protokol v súlade s dohodou o vzniku nájme bytu nájomná zmluva č. 1/2017/282/1 uzatvorenej dňa 21. novembra 2017.**

**ČLÁNOK I.**  
**PREDMET NÁJMU**

Prenajímateľ odovzdá a nájomca preberá na základe tohto Protokolu v zmysle nájomnej zmluvy č. **1/2017/282/1** uzatvorenej dňa 21. novembra 2017 predmet nájmu, ktorým je trojizbový byt č. **282/1** nachádzajúci sa v bytovom dome súp.č. 282 postavenom na parcele registra „C“ č. 411/33, nachádzajúci sa k.ú. Brestovec vedený na liste vlastníctva č. 302 Správy katastra Komárno, ktorým výlučným vlastníkom je Prenajímateľ v podiele 1/1 v celku. Celková plocha bytu je 59,83 m<sup>2</sup> /ďalej len: „byt“/

**ČLÁNOK II.  
TECHNICKÁ VYBAVENOSŤ BYTU**

**Súčasť bytu tvorí jeho vnútorné vybavenie nasledovne:**

VYBAVENIE BYTU	POČET
Vaňa	1
WC misa kombi	1
Umývadlo veľké	1
Batérie vodovodné – stojankové pákové	1
Batérie vodovodné zo steny	1
Vývod na práčku	1
Záhradný vývod studenej vody	1
Vchodové dvere	1
Vnútorné dvere drevené typové	4
Okná plastové typové	5
Kovanie dverí vchodových	1
Kovanie dverí vnútorných	4
Radiátor Korado	6

ZARIADENIA PRISLÚCHAJÚCE K BYTU	POČET
Plynový kotol	1

**ČLÁNOK III.**

**STAVY MERAČOV ENERGIÍ V DEŇ ODOVZDANIA A PREBRATIA BYTU**

Plynomer číslo:	1587194-OB9-03-I
Elektromer číslo:	613169/2013
Vodomer studenej vody číslo:	2358927



**Evidenčný list**

pre výpočet úhrady za užívanie bytu podľa opatrenia MF SR z 23.apríla 2008, č. 01/R/2008

Meno užívateľa bytu:	Michal Sváb	Číslo bytu:	282/1	Prevzal byt dňa	
Dátum narodenia:	15.03.1977	Kategória		Odovzdal byt dňa	
Adresa trvalého pobytu:	946 17 Brestovci 282	Nájomný dom			

**Údaje o spolubývajúcich osobách**

P.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi bytu	Poznámka
1.	Denisa Sváb Domin			
2.	Kristóf Sváb			

**Popis bytu**

Miestnosť	Podlahová plocha v m2	Podlahová plocha spolu v m2
1. izba	9	42,75
2. izba	12	
3. izba	21,75	
Kuchyňa	5,26	17,08
Zádvrie + chodba	7,45	
Kúpeľňa + WC	4,37	
<b>Spolu výmera bytu v m2</b>	<b>59,83</b>	<b>59,83</b>

**Nájom za mesiac**

Nájomné za byt	118,54 €
Fond opráv a údržby	41,46 €
<b>Mesačné nájomné spolu</b>	<b>160 €</b>

**Zábezpeka**

Vklad zábezpeka	Uhradená	Suma v Euro
		6 x 118,54 = 711,24 €

V Brestovci dňa 21.11.2017

Prenajímateľ .....

Nájomca



