

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákon č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a podľa § 12 zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ktorú uzatvorili zmluvné strany:

Prenajímateľ

Názov: Obec Holiare
Sídlo : 946 16 Holiare č. 93
Štatutárny zástupca: Juraj Kürthy, starosta obce
IČO : 3400 66 13
DIČ: 2021015953
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu IBAN : SK18 7500 0000 0040 2910 9868

Nájomca:

Meno a priezvisko: Szarvas Márk

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Trvalý pobyt:

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu súpisné číslo 256 v Holiaroch, ktorý je na Správe katastra v Komárne, zapísaný na liste vlastníctva č. 318, pre katastrálne územie Dolné Holiare.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č. 2, nachádzajúci sa na prízemí obytného domu súpis. č.256 v Holiaroch, (ďalej len „byt“).

II. Popis bytu

1. Prenajatý byt je 2 izbový, s kuchyňou, predsieňou, WC a kúpeľňou. Celková podlahová plocha bytu je 55,63 m². Byt je vykurovaný zemným plynom samostatne. Plynový kotol slúži aj na ohrev TÚV v zásobníkovom ohrievači. Byt má vlastný elektromer a vodomer na druhotné meranie spotrebovanej vody a odkanalizovaný do spoločnej žumpy.
2. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu a preberá ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné. Opis bytu č. 256/2 je v prílohe tejto zmluvy.

III. Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky, od 01.10.2025 do 30.09.2028.

2. Nájom bytu zanikne :
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou.
3. Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu. Po uplynutí dojednanej doby nájmu, prenajímateľ uzatvorí s nájomcom na jeho žiadosť opakovane nájomnú zmluvu, ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka, vzťahujúce sa na nájom bytu. O uzavretie novej zmluvy resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. § 12, ods. 3.

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace vopred pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. a) až g) Občianskeho zákonníka. Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodu.
5. Ak bola daná výpoveď, nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď. V prípade stanovenom v zákone výpovedná doba sa predlžuje o ochrannú dobu, ktorá trvá šesť mesiacov.
6. Po skončení nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie).

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O odovzdaní prenajatého bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať prenajatý byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
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 bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu, na svoje náklady sám, a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

8. Ak prenajímateľ nesplní 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.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa.
10. Za stavebné úpravy uskutočnené pred odovzdaním bytu a uhradené nájomcom nepatrí nájomcovi úhrada ani v prípade ukončenia nájmu.
11. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, zamestnancom obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
13. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
14. V deň skončenia nájmu nájomca je povinný prenajatý byt odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
15. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi a stav elektromeru, plynomeru a vodomeru.

V.

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 je 128 € mesačne.
3. Na úhradu služieb a plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi mesačné preddavky za spoločnú elektrinu, vodu a vývoz odpadovej vody podľa výpočtového listu na účet prenajímateľovi. Výpočtový list je v prílohe tejto zmluvy.
4. Nájomné a úhradu služieb a plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne, a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Holiaroch, do 10. 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 a správca bytu sú oprávnení zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu nasledovne :
 - za studenú vodu a vývoz odpadovej žumpy – polročne
 - za spoločnú elektrinu - ročne
10. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

VI. Osobitné dojednania

1. Nájomca pred uzatvorením tejto zmluvy zaplatil prenajímateľov finančnú zábezpeku vo výške 5 mesačného nájomného, t.j. 640 €. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a za prípadné poškodzovanie prenajatého bytu.
2. Po skončení nájmu bytu prenajímateľ do 30 dní vráti nájomcovi zábezpeku zníženú o sumu finančných pohľadávok voči nájomcovi podľa čl. VI ods.1 tejto zmluvy a o náklady spojené s uvedením bytu do pôvodného stavu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou bližšie upravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Obsah tejto zmluvy môže byť zmenený len dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku zmluvy.
3. Táto zmluva sa zverejňuje v súlade s § 5a ods. 1 zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) a § 47a Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle obce.
5. Táto zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca jeden rovnopis zmluvy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Holiaroch, dňa 26.09.2025

Prenajímateľ:

Obec Holiare, zastúpená starostom obce
Juraj Kürthy

.....

Nájomca :

Szarvas Márk

.....

Príloha:

Výpočtový list
Opis bytu

Výpočtový list
preddavkov na poskytované služby

Užívateľ : Márk Szarvas

Adresa : Holiare súp. č. domu : 256 byt č.2

Druh bytu : **2-izbový** výmera bytu : 55,63 m²

Počet členov domácnosti vrátane detí : (Márk Szarvas ,)

Obstarávacie náklady na výstavbu domu : 775 785,10 €

Obstarávacie náklady bytu č.2 : 44 417,49 €

Špecifikácia bytu : Prenajatý byt pozostáva z predsieni, 2 izieb, kuchyne, kúpeľne, WC.

Predpis platieb od mesiaca : október 2024 v eurách / mesačne

Spôsob úhrady : bezhotovostne na účet Obecného úradu resp. peňažnou poukážkou na pošte

Periodicita úhrady : mesačne do 10. dňa bežného mesiaca

č. účtu : Československá obchodná banka, a.s. SK18 7500 0000 0040 2910 9868
var.symbol : súp.č. domu , číslo bytu : 25602

Preddavok na spotrebu studenej vody : 9 €

Spoločná spotreba el. energie : 1 €

Vývoz žumpy : 10 €

Celková mesačná úhrada: 20 €

Súčasťou výpočtového listu je aj Opis bytu!

V Holiaroch, dňa 26.09.2025

Juraj Kürthy
starosta obce

Márk Szarvas

Prenajímateľ bytu

Užívateľ bytu

Opis bytu

Byt číslo : 256/2

Adresa : Holiare, súp. č. 256

Špecifikácia bytu : Dvojizbový byt s kuchyňou, predsieňou, WC a kúpeľňou s celkovou podlahovou plochou 55,63 m².

Steny : hladké vystierkové

WC : kachličky 20x25 do výšky 1 m (hnedá –svetlá kombinácia)

Kúpeľňa : kachličky 20x25 do výšky 2 m, zabudovaná vykachličkovaná vaňa (hnedá –svetlá kombinácia)

Podlahy : kuchyňa – laminátová parketa (svetlý dub)

Izby - laminátová parketa (svetlý dub)

Predsieň – laminátová parketa

WC – dlažba 30x30 (hnedá)

Kúpeľňa – dlažba 30x30 (hnedá)

V byte sa nachádzajú nasledovné zriaďovacie predmety :

Predsieň :

- telefón COMMAX na diaľkové ovládanie vchodových dverí 1 ks

Kuchyňa :

- plynový sporák 1 ks
- kuchynská linka s pracovnou doskou 1 ks
- batéria drezová 1 ks
- jednodrez nerezový 1 ks
- odsávač pár 1 ks
- radiátor KORAD 1 ks

Kúpeľňa :

- vaňa oceľová smaltovaná 170 1 ks
- umývadlo diturvitové 60 cm 1 ks
- batéria umývadlová stojánková 1 ks
- batéria vaňová s ručnou sprchou 1 ks
- vyhrievacie teleso Klasik 1 ks

WC :

- kotol plynový Protherm 1 ks
- WC kombi so sedátkom 1 ks

Obývacia izba :

- Radiátor KORAD 1 ks

Spálňa :

- Radiátor KORAD 1 ks