

**N á j o m n á z m l u v a**  
(zmluva o nájme bytu uzatvorená v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka)

**Čl. 1**  
**Zmluvné strany**

Prenajíateľ: **Obec:** **Obec Nový Život**  
Eliášovce č. 55, 930 38 Nový Život  
Zastúpená: starostom obce, JUDr. Tiborom Fehérom  
IČO: 00 305 626  
DIČ: 2021151836  
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Dunajská Streda  
Číslo účtu: 922925122/0200

/ďalej len prenajíateľ /

Nájomca: **meno, priezvisko:** **Sabina Tóthová rod. Szikelaová**  
nar.:  
rodné číslo:  
bytom:

/ďalej len nájomca /

**Osoby bývajúce s nájomcom:**

Kevin Kevesda,

**Čl. 2**  
**Predmet zmluvy**

1. Obec Nový Život ako prenajíateľ je výlučným vlastníkom obytného domu č. 549, ktorý je zapísaný na LV č. 1148, na parcele číslo 122/13, v kat. území Vojtechovce.
2. Predmetom zmluvy je prenájom bytových a nebytových priestorov.
3. Prenajíateľ prenecháva bytové priestory označené v čl. 2 bod 4 do nájmu nájomcovi a prenecháva mu ich na dočasné užívanie v súlade s dohodnutým účelom nájmu.
4. Byt sa nachádza v nájomnom bytovom dome na parcele č. 122/13, v kat. území Vojtechovce s. č. 549.

na 1. nadzemnom podlaží 2 izbový byt č. 5, ktorý pozostáva:

bytových priestorov:           - predsieň dvojizbového bytu 4,44 m<sup>2</sup>  
  - obývacia izba, kuchyňa 20,55 m<sup>2</sup>  
  - kúpeľňa 4,09 m<sup>2</sup>  
  - spálňa 13,90 m<sup>2</sup>

**bytové priestory spolu: 42,98 m<sup>2</sup>**

nebytových priestorov       - schodisko 45,63 m<sup>2</sup>  
/spoločné priestory/       - komunikácia 46,35 m<sup>2</sup>

spoločné priestory v podiele spolu : 9,198 m<sup>2</sup>

**celková podlahová plocha : 52,178 m<sup>2</sup>**

5. Byt je vybavený štandardnou výbavou, samostatným závesným plynovým kotlom s ohrievačom teplej vody, kuchyňa vybavená plynovým sporákom a kuchynskou linkou, kúpeľňa vybavená vaňou a umývadlom.

### Čl. 3 Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajímané priestory užívať výlučne na bývanie.

### Čl. 4 Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Bytové a nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú, a to na 3 roky odo dňa prevzatia bytu t.j. od 01.12.2013 do 30.11.2016.

2. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:

- a) uplynutím času, na ktorý bol prenájom dojednaný
- b) dohodou zmluvných strán

c) výpoveďou zo strany:

- prenajímateľa - z dôvodov uvedených v tejto zmluve
- nájomcu - z dôvodov uvedených v tejto zmluve.

3. V výpovedná lehota jeden mesiac, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane, končí posledným dňom toho istého mesiaca. Počas uplynutia lehoty sú strany povinné riadne dodržiavať ustanovenia OZ a všeobecne záväzné predpisy.

4. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedených v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť bytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne odovzdať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia. V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory nevyprace, je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň,

nasledujúci po skončení nájmu. V tomto prípade je prenajímateľ povinný vypratane veci nájomcu skladovať na účet nájomcu po dobu jedného mesiaca.

5. Po uplynutí skladovacej lehoty jedného mesiaca je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu predať a z výťažku verejnej dražby uspokojiť svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi, vzniknuté z titulu nájmu a s tým súvisiacich služieb poskytnutých nájomcovi.

Prípadný zvyšok, prevyšujúci pohľadávku prenajímateľa, je tento povinný vydať nájomcovi po odpočítaní nákladov za vypratanie a skladovanie. K vyššie uvedenému postupu prenajímateľa nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas a plnú moc.

6. Od zmluvy možno odstúpiť okamžite, a to v lehote 3 pracovných dní, v prípade ak prenajímateľ zistí, že nájomca neužíva prenajaté priestory v rozsahu určenom touto zmluvou, alebo s nájomcom bývajú ďalšie osoby, ktorí nie sú uvedené v nájomnej zmluve v prípade v dodatku k nájomnej zmluve.

V takom prípade sa doručí písomná výpoveď s okamžitým ukončením nájomného vzťahu doporučeným listom a nájomný vzťah sa končí deň po doručení okamžitej výpovede.

7. V prípade neplatenia nájmu dlhšiu dobu ako 3 mesiace po výzve, prenajímateľ môže vypovedať zmluvu vo výpovednej lehote 1 mesiac.

8. V prípade ak nájomca zmarí doručenie tejto výpovede, alebo bezdôvodne odoprel písomnosť prijať, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu priestory vyprázdniť a veci uložiť štvrtý deň od doručenia na jeden mesiac. Dôvodom pre okamžité zrušenie nájmu je aj neplatenie nájmu dlhšie ako tri mesiace nasledujúce po sebe v zmysle § 711 písm. d OZ.

9. V prípade, ak bude nutné riešiť niektoré vzťahy upravené touto zmluvou formou dodatku k zmluve, nepodpísanie dodatku zo strany nájomcu je dôvodom vypovedanie nájomnej zmluvy aj pred uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá.

10. Výpovedná lehota v takom prípade je jednomesačná a začína sa plynúť dňom, kedy zo strany nájomcu nebol podpísaný dodatok.

11. Odovzdanie a prevzatie bytových priestorov strany potvrdia písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov, kde zmluvné strany môžu uviesť svoje pripomienky.

## Čl. 5

### Výška a splatnosť nájomného a ostatných platieb

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného a ostatných platieb nasledovne:

a) **nájomné** za užívanie bytových a nebytových priestorov podľa čl.2 bod 4

v celkovej výmere 52,178 m<sup>2</sup> je **101,- €/mesiac**

b) **finančnú zábezpeku** na zabezpečenie nákladov na prípadné poškodenie bytu vo výške 800,- € /slovom, osemsto Eur/ a na splácanie nájomného vo výške trojnásobku mesačného nájomného vo výške 297,- €/slovom, dvestodeväťdesiatšedem Eur/ nájomca uhradil na základe zmluvy o nájme, v predchádzajúcom nájomnom období.

d) Všetky **ostatné náklady za služby spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov** v plnom rozsahu hradí nájomca /mesačné preddavky: žumpa 7,- €, plyn 35,- €, elektrina 35,- €, vodné + ČOV 4,- €, celkom 81,- €/.

Do doby, kým elektromery a plynomery nebudú prepísané na mená užívateľov bytov, preddavky na spotreby sa uhrádzajú obci, spolu s nájomným.

Zmluvné strany sa zaväzujú, že pokiaľ dôjde k zmene cien vyššie uvedených služieb, alebo sa zistí, že platené preddavky nie sú dostačujúce na rovnomerné pokrytie nákladov služieb, formou písomného dodatku k tejto zmluve upravia výšku mesačných preddavkov uvedených v zmluve.

2. Nájomca sa zaväzuje nájomné uhradiť pravidelne každý mesiac, vždy do posledného dňa mesiaca vopred na nasledujúci mesiac. Nájomné má nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vo výške mesačného nájomného uvedeného v čl. 5 v bode 1.

3. a) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cien za nájom, v prípade aj mierou inflácie prekračujúcou v medziročnom období hranicu 7%, pristúpia na podnet prenajímateľa k zmene ustanovení tejto zmluvy vo forme písomného dodatku.

b) V prípade nesúhlasu nájomcu s takto zvýšeným nájomným, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

c) Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným dňom doručenia nájomcovi, ktorý sa zaväzuje vypratať bytové priestory do 15 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy.

d) Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadné zvýšené náklady, ktoré nepresahujú 7%-nú hranicu, bez písomného dodatku.

4. V prípade, že nájomca neuhradí včas nájomné je povinný zaplatiť penále vo výške 0,5 % splatnej sumy neuhradenej v termíne uvedenom na faktúre za každý deň omeškania.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok zo strany nájomcu, výšku nájomného nezvýši do 30.11.2014.

## Čl. 6 Peňažná istina

1. Nájomca zložil peňažnú istinu /vid' čl. 5 odst. 1, písm. b/ do depozitu, ktorou dáva záruku, že podmienky dohodnuté v zmluve budú splnené, z ktorej budú uhradené záväzky, ktoré po prípadnom nesplnení zmluvných podmienok vzniknú prenajímateľovi.

2. Prenajímateľ môže upozorniť nájomcu písomne na čerpanie z finančných prostriedkov z finančnej zábezpeky, kde uvedie výšku čerpaných finančných prostriedkov a dátum čerpania.

3. Prenajímateľ po písomnej výzve nájomcu je povinný počas trvania nájomného vzťahu informovať ju o stave depozitných prostriedkov.

## Čl. 7 Právna povinnosť zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky úpravy bytových a nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.
2. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
3. Nájomca bytu a nebytových priestorov a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte a nebytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
7. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok a zásoby je povinný poistiť na vlastné náklady.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie hnutel'ného majetku a zásoby nájomcu.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje primerane zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

## Čl. 8 Osobitné dojednania

1. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi v čase trvania nájmu všetky zmeny ohľadom svojej osoby (napr. zmena trvalého bydliska) a to písomne v lehote do 5 dní od obdržania dokladu o zmene od príslušného orgánu.

2. Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.
3. Nájomca nie je oprávnený ďalej prenajať prenajaté priestory do nájmu alebo podnájmu, alebo dať do výpožičky inému resp. iným osobám.
4. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prekontrolovať si užívané priestory, či sú použité na účely, ktoré určí táto zmluva.
6. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
7. Prenajímateľ je po predchádzajúcom upozornení oprávnený k vstupu do prenajatých priestorov s výnimkou havarijných situáciách, kedy nie je potrebné predchádzajúce upozornenie a je oprávnený vykonať kedykoľvek kontrolu v súvislosti s riadnym užívaním prenajatých vecí.
8. Nájomca v zmluve vyhlásil, že bol oboznámený s technickým stavom bytových priestorov a že v takomto stave ich od prenajímateľa prevzal.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť adekvátne časti finančnej zábezpeky, ktoré boli zaplatené pred odovzdaním bytu v sume **1187,- €** /slovom tisícstoštyridsať eur/ nájomcovi v prípade ukončenia nájomných vzťahov do 3 mesiacov od skončenia nájomných vzťahov.
10. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom zmluvných strán.
11. Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predať predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmete zmluvy, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.
12. Ak nájomný vzťah trvá celkovo 30 rokov, nájomca po ukončení nájomného vzťahu bude mať predkupné právo, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.
13. Ak nájomca spĺňa naďalej všetky zmluvné podmienky, nájomná zmluva sa môže uzavrieť na ďalšie dva roky.

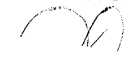
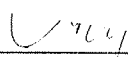
## Čl. 9

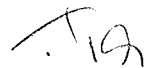

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

3. Túto zmluvu možno zmeniť a dopĺňať písomným dodatkom oboma zmluvnými stranami.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia rozhodnutiami obecného zastupiteľstva a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exempláre a nájomca jeden exemplár.
6. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.

V Novom Živote, 29.11.2013

  
  
\_\_\_\_\_  
prenajímateľ

  
  
\_\_\_\_\_  
nájomca

Obec NOVÝ ŽIVOT  
Nový Život, 1. podlažie ul. Mat-  
ice, 010 01 Žilina  
IČO: 000 000 000  
Zastupiteľstvo  
od p. 1. do p. 1. (složená)  
osoby podľa:

V Novom Živote, dňa 29.11.2013  
Alžbeta Mészárosová  
poverená vedením  
podpisov a listín

**N á j o m n á z m l u v a**  
(zmluva o nájme bytu uzatvorená v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka)

**Čl. 1**  
**Zmluvné strany**

Prenajíateľ: **Obec:** **Obec Nový Život**  
Eliášovce č. 55, 930 38 Nový Život  
Zastúpená: starostom obce, JUDr. Tiborom Fehérom  
IČO: 00 305 626  
DIČ: 2021151836  
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Dunajská Streda  
Číslo účtu: 922925122/0200  
/ďalej len prenajíateľ /

Nájomca: **meno, priezvisko:** **Balázs Mészáros**  
nar.:  
rodné číslo:  
bytom:

/ďalej len nájomca /

**Osoby bývajúce s nájomcom:**  
Alexandra Gubelová,

**Čl. 2**  
**Predmet zmluvy**

1. Obec Nový Život ako prenajíateľ je výlučným vlastníkom obytného domu č. 549, ktorý je zapísaný na LV č. 1148, na parcele číslo 122/13, v kat. území Vojtechovce.
2. Predmetom zmluvy je prenájom bytových a nebytových priestorov.
3. Prenajíateľ prenecháva bytové priestory označené v čl. 2 bod 4 do nájmu nájomcovi a prenecháva mu ich na dočasné užívanie v súlade s dohodnutým účelom nájmu.
4. Byt sa nachádza v nájomnom bytovom dome na parcele č. 122/13, v kat. území Vojtechovce s. č. 549.



na 2. nadzemnom podlaží 2 izbový byt č. 5, ktorý pozostáva:	
bytových priestorov:	- predsieň dvojizbového bytu 4,44 m <sup>2</sup>
	- obývacía izba, kuchyňa 20,55 m <sup>2</sup>
	- kúpeľňa 4,09 m <sup>2</sup>
	- spáľňa 13,90 m <sup>2</sup>
<b>bytové priestory spolu:</b>	<b>42,98 m<sup>2</sup></b>
nebytových priestorov	- schodisko 45,63 m <sup>2</sup>
/spoločné priestory/	- komunikácia 46,35 m <sup>2</sup>
spoločné priestory v podiele spolu :	9,198 m <sup>2</sup>
<b>celková podlahová plocha :</b>	<b>52,178 m<sup>2</sup></b>

5. Byt je vybavený štandardnou výbavou, samostatným závesným plynovým kotlom s ohrievačom teplej vody, kuchyňa vybavená plynovým sporákom a kuchynskou linkou, kúpeľňa vybavená vaňou a umývadlom.

### Čl. 3 Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajímané priestory užívať výlučne na bývanie.

### Čl. 4 Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Bytové a nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú, a to na 3 roky odo dňa prevzatia bytu t.j. od 01.12.2013 do 30.11.2016.

2. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:

- a) uplynutím času, na ktorý bol prenájom dojednaný
- b) dohodou zmluvných strán

c) výpoveďou zo strany:

- prenajímateľa - z dôvodov uvedených v tejto zmluve
- nájomcu - z dôvodov uvedených v tejto zmluve.

3. V výpovedná lehota jeden mesiac, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane, končí posledným dňom toho istého mesiaca. Počas uplynutia lehoty sú strany povinné riadne dodržiavať ustanovenia OZ a všeobecne záväzné predpisy.

4. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedených v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť bytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne odovzdať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia. V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory nevyprace, je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň,

nasledujúci po skončení nájmu. V tomto prípade je prenajímateľ povinný vypratane veci nájomcu skladovať na účet nájomcu po dobu jedného mesiaca.

5. Po uplynutí skladovacej lehoty jedného mesiaca je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu predať a z výťažku verejnej dražby uspokojiť svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi, vzniknuté z titulu nájmu a s tým súvisiacich služieb poskytnutých nájomcovi.

Prípadný zvyšok, prevyšujúci pohľadávku prenajímateľa, je tento povinný vydať nájomcovi po odpočítaní nákladov za vypratanie a skladovanie. K vyššie uvedenému postupu prenajímateľa nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas a plnú moc.

6. Od zmluvy možno odstúpiť okamžite, a to v lehote 3 pracovných dní, v prípade ak prenajímateľ zistí, že nájomca neužíva prenajaté priestory v rozsahu určenom touto zmluvou, alebo s nájomcom bývajú ďalšie osoby, ktorí nie sú uvedené v nájomnej zmluve v prípade v dodatku k nájomnej zmluve.

V takom prípade sa doručí písomná výpoveď s okamžitým ukončením nájomného vzťahu doporučeným listom a nájomný vzťah sa končí deň po doručení okamžitej výpovede.

7. V prípade neplatenia nájmu dlhšiu dobu ako 3 mesiace po výzve, prenajímateľ môže vypovedať zmluvu vo výpovednej lehote 1 mesiac.

8. V prípade ak nájomca zmarí doručenie tejto výpovede, alebo bezdôvodne odoprel písomnosť prijať, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu priestory vyprázdniť a veci uložiť štvrtý deň od doručenia na jeden mesiac. Dôvodom pre okamžité zrušenie nájmu je aj neplatenie nájmu dlhšie ako tri mesiace nasledujúce po sebe v zmysle § 711 písm. d OZ.

9. V prípade, ak bude nutné riešiť niektoré vzťahy upravené touto zmluvou formou dodatku k zmluve, nepodpísanie dodatku zo strany nájomcu je dôvodom vypovedanie nájomnej zmluvy aj pred uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá.

10. Výpovedná lehota v takom prípade je jednomesačná a začína sa plynúť dňom, kedy zo strany nájomcu nebol podpísaný dodatok.

11. Odovzdanie a prevzatie bytových priestorov strany potvrdia písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov, kde zmluvné strany môžu uviesť svoje pripomienky.

## Čl. 5

### Výška a splatnosť nájomného a ostatných platieb

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného a ostatných platieb nasledovne:

a) **nájomné** za užívanie bytových a nebytových priestorov podľa čl.2 bod 4

v celkovej výmere 52,178 m<sup>2</sup> je **101,- €/mesiac**

b) **finančnú zábezpeku** na zabezpečenie nákladov na prípadné poškodenie bytu vo výške 800,- € (slovom, osemsto Eur) a na splácanie nájomného vo výške trojnásobku mesačného nájomného vo výške 297,- € (slovom, dvestodeväťdesiatšesťdesiat sedem Eur) nájomca uhradil na základe zmluvy o nájme, v predchádzajúcom nájomnom období.

d) Všetky **ostatné náklady za služby spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov** v plnom rozsahu hradí nájomca (mesačné preddavky: žumpa 7,- €, plyn 31,- €, elektrina 35,- €, vodné + ČOV 4,- €, celkom 77,- €).

Do doby, kým elektromery a plynomery nebudú prepísané na mená užívateľov bytov, preddavky na spotreby sa uhrádzajú obci, spolu s nájomným.

Zmluvné strany sa zaväzujú, že pokiaľ dôjde k zmene cien vyššie uvedených služieb, alebo sa zistí, že platené preddavky nie sú dostačujúce na rovnomerné pokrytie nákladov služieb, formou písomného dodatku k tejto zmluve upravia výšku mesačných preddavkov uvedených v zmluve.

2. Nájomca sa zaväzuje nájomné uhradiť pravidelne každý mesiac, vždy do posledného dňa mesiaca vopred na nasledujúci mesiac. Nájomné má nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vo výške mesačného nájomného uvedeného v čl. 5 v bode 1.

3. a) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cien za nájom, v prípade aj mierou inflácie prekračujúcou v medziročnom období hranicu 7%, pristúpia na podnet prenajímateľa k zmene ustanovení tejto zmluvy vo forme písomného dodatku.

b) V prípade nesúhlasu nájomcu s takto zvýšeným nájomným, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

c) Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným dňom doručenia nájomcovi, ktorý sa zaväzuje vypratať bytové priestory do 15 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy.

d) Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadné zvýšené náklady, ktoré nepresahujú 7%-nú hranicu, bez písomného dodatku.

4. V prípade, že nájomca neuhradí včas nájomné je povinný zaplatiť penále vo výške 0,5 % splatnej sumy neuhradenej v termíne uvedenom na faktúre za každý deň omeškania.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok zo strany nájomcu, výšku nájomného nezvýši do 30.11.2014.

## Čl. 6 Peňažná istina

1. Nájomca zložil peňažnú istinu /vid' čl. 5 odst. 1, písm. b/ do depozitu, ktorou dáva záruku, že podmienky dohodnuté v zmluve budú splnené, z ktorej budú uhradené záväzky, ktoré po prípadnom nesplnení zmluvných podmienok vzniknú prenajímateľovi.

2. Prenajímateľ môže upozorniť nájomcu písomne na čerpanie z finančných prostriedkov z finančnej zábezpeky, kde uvedie výšku čerpaných finančných prostriedkov a dátum čerpania.

3. Prenajímateľ po písomnej výzve nájomcu je povinný počas trvania nájomného vzťahu informovať ju o stave depozitných prostriedkov.

## Čl. 7 Právna povinnosť zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky úpravy bytových a nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.
2. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
3. Nájomca bytu a nebytových priestorov a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte a nebytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
7. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnutel'ný majetok a zásoby je povinný poistiť na vlastné náklady.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie hnutel'ného majetku a zásoby nájomcu.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje primerane zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

## Čl. 8 Osobitné dojednania

1. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi v čase trvania nájmu všetky zmeny ohľadom svojej osoby (napr. zmena trvalého bydliska) a to písomne v lehote do 5 dní od obdržania dokladu o zmene od príslušného orgánu.


2. Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.
3. Nájomca nie je oprávnený ďalej prenajať prenajaté priestory do nájmu alebo podnájmu, alebo dať do výpožičky inému resp. iným osobám.
4. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prekontrolovať si užívané priestory, či sú použité na účely, ktoré určí táto zmluva.
6. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
7. Prenajímateľ je po predchádzajúcom upozornení oprávnený k vstupu do prenajatých priestorov s výnimkou havarijných situáciách, kedy nie je potrebné predchádzajúce upozornenie a je oprávnený vykonať kedykoľvek kontrolu v súvislosti s riadnym užívaním prenajatých vecí.
8. Nájomca v zmluve vyhlásil, že bol oboznámený s technickým stavom bytových priestorov a že v takomto stave ich od prenajímateľa prevzal.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť adekvátne časti finančnej zábezpeky, ktoré boli zaplatené pred odovzdaním bytu v sume **1187,- €** (slovom tisícstoštyridsať eur) nájomcovi v prípade ukončenia nájomných vzťahov do 3 mesiacov od skončenia nájomných vzťahov.
10. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom zmluvných strán.
11. Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predať predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmetu zmluvy, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.
12. Ak nájomný vzťah trvá celkovo 30 rokov, nájomca po ukončení nájomného vzťahu bude mať predkupné právo, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.
13. Ak nájomca splní naďalej všetky zmluvné podmienky, nájomná zmluva sa môže uzavrieť na ďalšie dva roky.


## Čl. 9 Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

3. Túto zmluvu možno zmeniť a dopĺňať písomným dodatkom oboma zmluvnými stranami.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia rozhodnutiami obecného zastupiteľstva a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exempláre a nájomca jeden exemplár.
6. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.

V Novom Živote, 29.11.2013

  
 \_\_\_\_\_  
 prenajímateľ

  
 \_\_\_\_\_  
 nájomca

Obec NOVÝ ŽIVOT  
 osvedčuje, že podpis (ne)hati-  
 osi (na)obou (na)obou (na)obou (na)obou)  
 ad. ...  
 bytom ...  
 pod p.č. ...  
 osoby podľa ...  
 V Novom Živote, dňa 29.11.2013  
 Mgr. Zuzana ...  
 poverená ...  
 podpisov ...

**N á j o m n á z m l u v a**  
(zmluva o nájme bytu uzatvorená v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka)

**Čl. 1**  
**Zmluvné strany**

**Prenajíateľ: Obec:** **Obec Nový Život**  
Eliášovce č. 55, 930 38 Nový Život  
starostom obce, JUDr. Tiborom Fehérom  
**Zastúpená:** IČO: 00 305 626  
DIČ: 2021151836  
**Bankové spojenie:** VÚB, a.s., Dunajská Streda  
**Číslo účtu:** 922925122/0200  
/ďalej len prenajíateľ /

**Nájomca: meno, priezvisko:** **Zuzana Miklósová, rod. Tóthová**  
**nar.:**  
**rodné číslo:**  
**bytom:**

/ďalej len nájomca /

**Osoby bývajúce s nájomcom:**

Jozef Varga,  
Zoltán Miklós,  
Panka Vargová,

**Čl. 2**  
**Predmet zmluvy**

1. Obec Nový Život ako prenajíateľ je výlučným vlastníkom obytného domu č. 549, ktorý je zapísaný na LV č. 1148, na parcele číslo 122/13, v kat. území Vojtechovce.
2. Predmetom zmluvy je prenájom bytových a nebytových priestorov.
3. Prenajíateľ prenecháva bytové priestory označené v čl. 2 bod 4 do nájmu nájomcovi a prenecháva mu ich na dočasné užívanie v súlade s dohodnutým účelom nájmu.
4. Byt sa nachádza v nájomnom bytovom dome na parcele č. 122/13, v kat. území Vojtechovce s. č. 549.

na 2 nadzemnom podlaží 3 izbový byt č. 4, ktorý pozostáva:

bytových priestorov:	- predsieň trojizbového bytu	10,93 m <sup>2</sup>
	- izba	14,94 m <sup>2</sup>
	- obývacia izba	20,49 m <sup>2</sup>
	- kuchyňa	6,92 m <sup>2</sup>
	- kúpeľňa	4,55 m <sup>2</sup>
	- spálňa	15,84 m <sup>2</sup>
<b>bytové priestory spolu:</b>		<b>73,67 m<sup>2</sup></b>
nebytových priestorov	- schodisko	45,63 m <sup>2</sup>
/spoločné priestory/	- komunikácia	46,35 m <sup>2</sup>
spoločné priestory v podiele spolu :		9,198 m <sup>2</sup>

**celková podlahová plocha : 82,868 m<sup>2</sup>**

5. Byt je vybavený štandardnou výbavou, samostatným závesným plynovým kotlom s ohrievačom teplej vody, kuchyňa vybavená plynovým sporákom a kuchynskou linkou, kúpeľňa vybavená vaňou a umývadlom.

### Čl. 3 Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajímané priestory užívať výlučne na bývanie.

### Čl. 4 Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Bytové a nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú, a to na 3 roky odo dňa prevzatia bytu t.j. od 01.12.2013 do 30.11.2016.

2. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:

- uplynutím času, na ktorý bol prenájom dojednaný
- dohodou zmluvných strán
- výpoveďou zo strany:
  - prenajímateľa - z dôvodov uvedených v tejto zmluve
  - nájomcu - z dôvodov uvedených v tejto zmluve.

3. V výpovedná lehota jeden mesiac, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane, končí posledným dňom toho istého mesiaca. Počas uplynutia lehoty sú strany povinné riadne dodržiavať ustanovenia OZ a všeobecne záväzné predpisy.

4. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedených v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť bytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne odovzdať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia. V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory



nevyprace, je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň, nasledujúci po skončení nájmu. V tomto prípade je prenajímateľ povinný vypratané veci nájomcu skladovať na účet nájomcu po dobu jedného mesiaca.

5. Po uplynutí skladovacej lehoty jedného mesiaca je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu predať a z výťažku verejnej dražby uspokojiť svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi, vzniknuté z titulu nájmu a s tým súvisiacich služieb poskytnutých nájomcovi.

Prípadný zvyšok, prevyšujúci pohľadávku prenajímateľa, je tento povinný vydať nájomcovi po odpočítaní nákladov za vypratanie a skladovanie. K vyššie uvedenému postupu prenajímateľa nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas a plnú moc.

6. Od zmluvy možno odstúpiť okamžite, a to v lehote 3 pracovných dní, v prípade ak prenajímateľ zistí, že nájomca neužíva prenajaté priestory v rozsahu určenom touto zmluvou, alebo s nájomcom bývajú ďalšie osoby, ktorí nie sú uvedené v nájomnej zmluve v prípade v dodatku k nájomnej zmluve.

V takom prípade sa doručí písomná výpoveď s okamžitým ukončením nájomného vzťahu doporučeným listom a nájomný vzťah sa končí deň po doručení okamžitej výpovede.

7. V prípade neplatenia nájmu dlhšiu dobu ako 3 mesiace po výzve, prenajímateľ môže vypovedať zmluvu vo výpovednej lehote 1 mesiac.

8. V prípade ak nájomca zmarí doručenie tejto výpovede, alebo bezdôvodne odoprel písomnosť prijať, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu priestory vyprázdniť a veci uložiť štvrtý deň od doručenia na jeden mesiac. Dôvodom pre okamžité zrušenie nájmu je aj neplatenie nájmu dlhšie ako tri mesiace nasledujúce po sebe v zmysle § 711 písm. d OZ.

9. V prípade, ak bude nutné riešiť niektoré vzťahy upravené touto zmluvou formou dodatku k zmluve, nepodpísanie dodatku zo strany nájomcu je dôvodom vypovedanie nájomnej zmluvy aj pred uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá.

10. Výpovedná lehota v takom prípade je jednomesačná a začína sa plynúť dňom, kedy zo strany nájomcu nebol podpísaný dodatok.

11. Odovzdanie a prevzatie bytových priestorov strany potvrdia písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov, kde zmluvné strany môžu uviesť svoje pripomienky.

## Čl. 5

### Výška a splatnosť nájomného a ostatných platieb

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného a ostatných platieb nasledovne:

a) **nájomné** za užívanie bytových a nebytových priestorov podľa čl.2 bod 4

v celkovej výmere 82,868 m<sup>2</sup> je **172,- €/mesiac**

b) **finančnú zábezpeku** na zabezpečenie nákladov na prípadné poškodenie bytu vo výške 1000,- €/slovom, tisíc Eur/ a na splácanie nájomného vo výške trojnásobku mesačného nájomného vo výške 510,- €/slovom, päťstodesať Eur/ nájomca uhradil na základe zmluvy o nájme, v predchádzajúcom nájomnom období.

d) Všetky ostatné náklady za služby spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov v plnom rozsahu hradí nájomca /mesačné preddavky: žumpa 7,- €, plyn 61,- €, elektrina 45,- €, vodné + ČOV 5,- €, celkom 118,- €/.

Do doby, kým elektromery a plynomery nebudú prepísané na mená užívateľov bytov, preddavky na spotreby sa uhrádzajú obci, spolu s nájomným.

Zmluvné strany sa zaväzujú, že pokiaľ dôjde k zmene cien vyššie uvedených služieb, alebo sa zistí, že platené preddavky nie sú dostačujúce na rovnomerné pokrytie nákladov služieb, formou písomného dodatku k tejto zmluve upravia výšku mesačných preddavkov uvedených v zmluve.

2. Nájomca sa zaväzuje nájomné uhradiť pravidelne každý mesiac, vždy do posledného dňa mesiaca vopred na nasledujúci mesiac. Nájomné má nájomca poukazovať na účet prenajímateľa vo výške mesačného nájomného uvedeného v čl. 5 v bode 1.

3. a) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cien za nájom, v prípade aj mierou inflácie prekračujúcou v medziročnom období hranicu 7%, pristúpia na podnet prenajímateľa k zmene ustanovení tejto zmluvy vo forme písomného dodatku.

b) V prípade nesúhlasu nájomcu s takto zvýšeným nájomným, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

c) Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným dňom doručenia nájomcovi, ktorý sa zaväzuje vypratať bytové priestory do 15 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy.

d) Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadné zvýšené náklady, ktoré nepresahujú 7%-nú hranicu, bez písomného dodatku.

4. V prípade, že nájomca neuhradí včas nájomné je povinný zaplatiť penále vo výške 0,5 % splatnej sumy neuhradenej v termíne uvedenom na faktúre za každý deň omeškania.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok zo strany nájomcu, výšku nájomného nezvýši do 30.11.2014.

## Čl. 6 Peňažná istina

1. Nájomca zložil peňažnú istinu /vid' čl. 5 odst. 1, písm. b/ do depozitu, ktorou dáva záruku, že podmienky dohodnuté v zmluve budú splnené, z ktorej budú uhradené záväzky, ktoré po prípadnom nesplnení zmluvných podmienok vzniknú prenajímateľovi.

2. Prenajímateľ môže upozorniť nájomcu písomne na čerpanie z finančných prostriedkov z finančnej zábezpeky, kde uvedie výšku čerpaných finančných prostriedkov a dátum čerpania.

3. Prenajímateľ po písomnej výzve nájomcu je povinný počas trvania nájomného vzťahu informovať ju o stave depozitných prostriedkov.