

**Zmluva o nájme bytových priestorov  
a o užívaní príslušných komunikácií a plôch**  
(ďalej len ako „nájomná zmluva“)

Uzavretá v súlade s § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

- 1. Obec Ipeľský Sokolec**  
Ipeľský Sokolec 119  
935 75 Ipeľský Sokolec  
IČO: 307 092  
DIČ: 2021020683  
Zastúpená: Mgr. Arnoldom Ozsvaldom, starostom obce  
Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Levice  
Č. účtu: 26524152/0200

(ďalej len prenajímateľ)

- 2. Peter Farkas**  
nar. 1.6.1955  
Veľké Kapušany  
Centrum II. 1670/b  
079 01 Veľké Kapušany

(ďalej len „nájomca“)

uzavreli v súlade s vyššie citovanými právnymi predpismi túto zmluvu o nájme bytových priestorov:

**čl. I**  
**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ipeľský Sokolec, zapísaných na LV č. 1, vedenom Katastrálnym úradom v Nitre, Správou katastra Levice pod parc. č. 329/6, ako zastavaná plocha s budovou súpisné číslo 257.
2. Predmetom nájmu sú bytové priestory nachádzajúce v obci Ipeľský Sokolec, 2.bj. pri ObZS. Byt pozostáva zo 4 izieb, kuchyne, kúpelne, WC, predsieň, komory, šatne a neobytnej haly s celkovou obytnou plochou 67 m<sup>2</sup> a plochou vedľajších miestností 34 m<sup>2</sup>. Byt tvorí 1. poschodie bytovky. Prenajatý byt je vybavený s ústredným kúrením. Súčasťou prenájmu je aj kuchynská linka a elektrický sporák.

3. Touto zmluvou prenajímateľ za odplatu prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie predmet nájmu. Prenajímateľ zároveň umožňuje nájomcovi užívať prístupové komunikácie prechádzajúce cez prenajímateľove pozemky a parkovacie plochy prináležiace k stavbe prenajímateľa (ďalej tiež len ako „komunikácie“) a to v rozsahu nájomcovej prevádzkovej doby.
4. Nájomca sa za užívanie predmetu nájmu a za užívanie komunikácií zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné ako aj zmluvne dohodnuté platby za služby s nájmom spojené.

## **Čl. 2 Účel nájmu**

1. Prenajímané priestory budú slúžiť ako byt.

## **Čl. 3 Nájomné a služby spojené s nájmom bytových priestorov**

### **1. Nájomné**

Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájmomnom bez zálohy na kúrenie 960,- €.

Mesačná záloha za nájom činí : 80,- €

Mesačná záloha na kúrenie: 60,- €

Spolu mesačná záloha : 140,- €

### **2. Úhrada služieb spojených s nájmom.**

Náklady za spotrebu elektrickej energie prenajímateľ hradí z vlastných prostriedkov priamo príslušnému dodávateľovi.

Do nájomného nie sú zahrnuté náklady na vývoz fekálií a vývoz smetí. Tieto bude nájomca platiť na základe výzvy resp. vyúčtovacej faktúry zo strany prenajímateľa.

Obecný úrad nájomcovi neúčtuje vodné a stočné z dôvodu, že v obci nie je verejný vodovod a voda je z vlastnej studne.

3. Nájomné sa platí mesačne vopred. Výška mesačného nájomného 140,- € sa bude uhrádzať do 10. dňa príslušného mesiaca.
4. Nájomca zaplatí nájomné bezhotovostne – prevodným príkazom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, resp. v hotovosti, bez vyzvania prenajímateľa.

## **Čl. 4.** **Doba nájmu**

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu neurčitú, s účinnosťou od 1.1.2012.
2. Nájom dojednaný touto zmluvou sa skončí:
  - a) Písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) Odôvodnenou písomnou výpoveďou (v súlade s ods. 3 alebo 4 tohto článku) ktorejkoľvek zo zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, s výnimkou stanovenou v ods. 5 tohto článku,
  - c) Odstúpením nájomcu od nájomnej zmluvy v prípade, ak prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia nájomnej zmluvy a to napr., že napriek písomnému upozorneniu nájomcu bezodkladne neodstráni vady predmetu nájmu, ktoré je povinný odstrániť.
3. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu, ak:
  - a) Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
  - b) Nájomca o viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu,
  - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu alebo s jeho súhlasom doň vstupujú, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj a poriadok, alebo nedodržia bezpečnostné alebo iné predpisy a záväzné normy,
  - d) Nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
  - e) Ak nájomca vykonal stavebné úpravy, na ktoré nemal predchádzajúci súhlas prenajímateľa.
4. Nájomca môže vypovedať zmluvu:
  - a) Ak prenajímateľ porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo ak sa predmet nájmu stane hoci dočasne nespôsobilým na prenájom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže zmluvu ukončiť aj na základe písomnej výpovede bez uvedenia dôvodu. V takom prípade je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## Čl. 5

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) Odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie;
- b) Zabezpečiť udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, aj s poukazom na všeobecne – záväzné právne predpisy, upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a požiaru ochranu objektu, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú

2. Nájomca je oprávnený:

- a) Užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve,
- b) Užívať aj spoločné priestory v budove opísanej v čl. 1 ods. 1, ktorými sú schodišťa a chodby, a to v rozsahu nevyhnutnom pre užívanie predmetu nájmu,
- c) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza nájomca.

3. Nájomca je povinný:

- a) Platiť nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom,
- b) Uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu; najmä je povinný na vlastné náklady vykonávať opravy, ktorých náklady neprevyšujú 100,- €,
- c) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi škodu vzniknutú na predmete nájmu, najmä v prípade vlámania a vandalizmu,
- d) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktorých náklady prevyšujú 100,- € (ak súvisia s poruchami stavbanej konštrukcie, rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie) a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv,
- e) Zabezpečovať a vykonávať protipožiaru ochranu podľa platných zákonov, vyhlášok a súvisiacich predpisov, ako aj príslušných STN v oblasti protipožiarnej ochrany, a to v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájmu nebytových priestorov a úzko spolupracovať prenajímateľom vo veciach protipožiarnej ochrany, ktorá je uložená platnými zákonmi, vyhláškami a súvisiacimi predpismi (za predpokladu, že nie je požiaru ochrana prenajímateľom už zabezpečená)
- f) Dodržiavať všetky platné predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) v rozsahu vzťahujúcom sa na neho z titulu nájmu nebytových priestorov a plniť z nich vyplývajúce príkazy, zákazy a pokyny.
- g) Nájomca je povinný udržiavať prenajaté priestory v užívateľnom stave a len pre účely dohodnuté v tejto zmluve t.j. na bývanie.
- h) Závady a nedostatky, zistené pri prehliadke predmetu nájmu prenajímateľom a nájomcom, budú odstránené na náklady prenajímateľa a to opravou alebo výmenou resp. náklady nájomcu na opravu alebo výmenu budú refundované prenajímateľom. Zoznam zistených závad tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.

**Čl. 6**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením sa na účely tejto zmluvy rozumie zadanie platobného príkazu nájomcom jeho peňažnému ústavu na uhradenie príslušnej sumy v prospech účtu prenajímateľa.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, s účinnosťou od 1.1.2012, ak sa zmluvné strany písomným dodatkom nedohodnú na skoršej účinnosti zmluvy.
3. Zmluva sa môže meniť alebo zrušiť iba dohodou strán v písomnej forme dodatkom tejto zmluvy.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, po dvoch pre každú zmluvnú stranu.
5. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodného a vážneho súhlasu s jej obsahom pripájajú svoje podpisy.

V Ipeľskom Sokolci, dňa 28.12.2011

za nájomcu:

\_\_\_\_\_  
Farkas Peter

za prenajímateľa:

\_\_\_\_\_  
Mgr. Arnold Ozsvald  
starosta obce

Príloha č.1 - Zoznam závad a nedostatkov zistených pri prehliadke predmetu nájmu prenajímateľom a nájomcom:

Balkóny sú v zlom stave – podlahové dlažby sú rozbité, rozmrazené a izolácia poškodená, dosky zábradlia sú opotrebované a zničené,  
Okná v byte sú zastaralé, vyschnuté a tesnenia zničené,  
Radiátory – 3ks (kuchyňa, zadná izba, pracovná izba) sú deravé, regulátory sú nefunkčné a niektoré chýbajú,  
Kuchyňa – kuchynská linka je poškodená, opotrebovaná,  
- Elektrická rúra je nefunkčná  
Vodovodné batérie(kohútiky) sú zastaralé, opotrebované.