

## **Nájomná zmluva**

uzatvorená podľa zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu v platnom znení  
medzi zmluvnými stranami:  
(ďalej ako „Zmluva“)

### **Prenajímateľ:**

#### **Obec Dubová**

Obecný úrad, Hlavná 39, 900 90 Dubová

IČO: 304735

Zast.: starosta obce Ľudovít Ružička

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

Číslo účtu: 6620112/0200

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

### **Nájomca:**

#### **Martin Schwarz a manželka Monika Schwarzová, rod. Jursová**

Trvale bytom: Hlavná 327/24, 900 90 Dubová

Dátum nar.: Martin Schwarz: xxx

Monika Schwarzová: xxx

Číslo OP: Martin Schwarz: xxx

Monika Schwarzová: xxx

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej len „**Zmluvné strany**“)

## **Článok I.**

### **Predmet zmluvy a účel nájmu**

1. Na základe tejto Zmluvy a za podmienok v nej uvedených Prenajímateľ prenecháva a Nájomca berie do užívania predmet nájmu špecifikovaný v článku II. ods. 1 tejto Zmluvy /ďalej len „Predmet nájmu“/ za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve, za čo sa Nájomca zaväzuje platiť nájomné vo výške a za podmienok uvedených v článku IV. tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi výlučne na účely bývania.

## **Článok II.**

### **Predmet nájmu, stav Predmetu nájmu a rozsah užívania**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: bytu, ktorý sa nachádza na ul. Hlavná 24, Dubová na 1. poschodí Základnej školy Dubová, súpisné číslo stavby 24, zap. na LV č. 1094, stojacej na pozemku parcelné č. 356/1, zapísaného na liste vlastníctva č. 917, okres Pezinok, k. ú. Dubová, vedené Okresným úradom Pezinok, Katastrálnym odborom /ďalej len „Predmet nájmu“/.
2. Predmet nájmu pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva, t.j. kuchyne, kúpeľne, predsiene, komory a skladu a pivničných priestorov. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 49,8 m<sup>2</sup>. Súčasťou práva užívať Predmet nájmu je aj právo užívať príľahlý dvor špecifikovaný v situačnej mapke ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy..
3. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na účel vymedzený v článku 1 ods. 2 tejto Zmluvy v celom rozsahu za podmienok stanovených touto Zmluvou.
4. Nájomca berie na vedomie, že Predmet nájmu bude užívať výlučne v rozsahu a za účelom vymedzeným touto Zmluvou a nie je oprávnený ho prenechať do podnájmu akejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

### **Článok III. Doba nájmu a skončenie nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, jeden rok odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu sa môžu kedykoľvek písomne dohodnúť na predĺžení doby nájmu a to najviac na ďalšie dva roky, a to nie viac ako dvakrát, tak, aby doba nájmu vrátane jej predĺžení trvala najviac šesť rokov.
2. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu najneskôr dňa 01.07.2016, o čom bude spísaný preberací protokol, ktorého vzor tvorí prílohu č. 2 k tejto Zmluve.
3. Nájom podľa tejto Zmluvy zanikne:
  - a) uplynutím doby nájmu podľa tohto článku Zmluvy,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou niektorou zo zmluvných strán podľa ods. 4 alebo 5 tohto článku Zmluvy,
  - d) odstúpením od Zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa ods. 8 alebo 9 tohto článku Zmluvy,
  - e) zánikom Predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať Zmluvu, ak
  - a) Nájomca alebo osoby, ktoré sa v Byte nachádzajú so súhlasom Nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Prenajímateľa poškodzujú Predmet nájmu alebo jeho zariadenie,
  - b) Nájomca riadne a včas nezaplatili nájomné za čas dlhší ako dva mesiace,
  - c) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
  - d) je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.
5. Nájomca môže vypovedať Zmluvu, ak sa Predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením Nájomcu alebo osôb s nim žijúcich v Predmete nájmu.
6. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom Bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota je 3 mesiace a v prípade písomnej výpovede z dôvodov podľa odseku 4 písm. a) alebo písm. b) alebo odseku 5 tohto článku Zmluvy je výpovedná lehota pätnásť dní.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo Prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je Prenajímateľ od Zmluvy oprávnený odstúpiť.
8. Nájomca je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak Predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo, ak Prenajímateľ v rozpore so zákonom a touto Zmluvou jednostranne zmenil výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu a jeho príslušenstva.
9. Prenajímateľ aj Nájomca sú oprávnení odstúpiť od Zmluvy zo zákonných alebo v tejto Zmluve uvedených dôvodov, pričom platnosť a účinnosť tejto Zmluvy sa skončí dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
10. Zmluvné strany berú na vedomie a Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý tej skutočnosti, že po skončení tejto Zmluvy nemá právo na bytovú náhradu.

#### Článok IV.

#### Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a ďalších úhrad za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu

1. Výška nájomného za užívanie Predmetu nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán a predstavuje sumu vo výške **60 €/mesiac** (slovom: šesťdesiat eur za jeden mesiac). Výška nájomného bola dohodnutá s prihliadnutím na zveľadenie predmetu nájmu vykonané Nájomcami (resp. ich rodinnými príslušníkmi) počas užívania predmetu nájmu v minulosti.
2. V sume nájomného nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu, a to najmä úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, vody a odvozu odpadovej vody (kanalizácia) a odvoz a likvidácia odpadu.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že dodávku elektrickej energie, plynu a odvoz a likvidáciu odpadu si zabezpečí na vlastné náklady a nebezpečenstvo, na základe samostatných zmlúv uzatvorených s dodávateľmi uvedených služieb a úhrady za tieto služby je Nájomca povinný uhrádzať vo svojom mene priamo dodávateľom týchto služieb na základe samostatných zmlúv s týmito dodávateľmi, ktoré sa za týmto účelom zaväzuje uzatvoriť.
4. Úhradu nákladov za spotrebovanú vodu a odvoz odpadovej vody (kanalizácia) sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť vo výške skutočnej spotreby vody a odvozu odpadovej vody (kanalizácia) nameranej podružným meračom vynásobenej sadzbou ceny za dodávku vody a odvozu odpadovej vody (kanalizácia) podľa zmluvy uzatvorenej medzi Prenajímateľom a treťou osobou – dodávateľom služieb.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude uhrádzať zálohu na úhradu nákladov spojených s dodávkou vody a odvozom odpadových vôd (kanalizácia) vo výške 25 €/mesiac (slovom: dvadsaťpäť eur za jeden mesiac). Zmluvné strany sa dohodli a Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie zaplatených záloh za úhradu nákladov spojených s dodávkou vody a odvozom odpadových vôd (kanalizácia) raz ročne, najneskôr do jedného mesiaca odo dňa doručenia ročného vyúčtovania od poskytovateľa vody a kanalizácie, s ktorým ma Prenajímateľ uzatvorenú zmluvu na ich dodávanie. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak výsledkom vyúčtovania bude preplatok, tento sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť Nájomcovi najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a v prípade, ak výsledkom vyúčtovania bude nedoplatok, tento sa zaväzuje Nájomca uhradiť Prenajímateľovi najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
6. Nájomné za užívanie dvora v súlade s článkom II. ods. 2 je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 10 € (slovom: desať eur)/ročne, splatné najneskôr do konca marca za predchádzajúci kalendárny rok.
7. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu vrátane zálohy na úhradu nákladov spojených s dodávkou vody a odvozom odpadových vôd (kanalizácia) je splatné mesačne dopredu vždy do 20. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájomné uhrádza, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
8. Ak sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, má Prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške vypočítanej v súlade s príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného podľa odseku 1 a odseku 3 tohto článku Zmluvy o hodnotu ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku.

10. V prípade skoršieho ukončenia nájmu sa vopred vyplatené nájomné, prípadne jeho pomerná časť vyplatí prevodom na bankový účet Nájomcu špecifikovaný v záhlaví tejto Zmluvy, a to do desiatich (10) dní po skončení nájmu.

#### **Článok V. Ostatné ustanovenia**

1. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto Zmluve musia byť vyhotovené v písomnej forme.
2. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať v Predmete nájmu žiadne stavebné úpravy okrem tých, ktoré budú vopred písomne odsúhlasené Prenajímateľom.
3. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať tak, aby svojim konaním nepoškodzovali Predmet nájmu a dbali o jeho udržiavanie so starostlivosťou riadneho hospodára.
4. Nájomca sa zaväzuje ihneď hlásiť Prenajímateľovi vznik poistnej udalosti a Prenajímateľ je povinný túto udalosť riešiť. Nájomca nezodpovedá Prenajímateľovi za škodu, ktorá mu vznikne nesplnením povinností uvedenej v tomto odseku.
5. Nájomca je povinný odstrániť závady, resp. nahradiť škodu, ktorú spôsobil na majetku Prenajímateľa, príp. je povinný poskytnúť Prenajímateľovi finančnú náhradu do výšky spôsobenej škody.
6. Nájomca je povinný udržiavať na svoje náklady priestory tvoriace Predmet nájmu v čistom a užívateľnom stave a uskutočňovať na svoje náklady ich bežnú údržbu a drobné opravy (pojem „drobné opravy“ je upravený v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z., napr. výmena žiarovky, oprava vodovodného tesnenia, upchaný odtok a pod.) a je povinný najneskôr do piatich (5) dní od vzniku závady oznámiť ju Prenajímateľovi. Pri skončení nájmu je Nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu Predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu.
7. Nájomca zodpovedá za požiaru bezpečnosť v Predmete nájmu.

#### **Článok VI. Komunikácia zmluvných strán**

1. Všetky oznamy ohľadne Predmetu nájmu budú v písomnej forme v slovenskom jazyku a budú sa pokladať za riadne doručené, pokiaľ nebolo v tejto Zmluve dohodnuté inak:  
(I) v deň ich doručenia v prípade osobného doručenia,  
(II) v deň prijatia uvedeného na návratke v prípade ich zaslania poštou ako potvrdená alebo doporučená zásielka s návratkou a predplateným poštovným alebo v prípade ich zaslania prostredníctvom kuriéra,  
(III) v tretí deň uloženia zásielky na pošte v prípade ak Nájomca neprevzal zásielku, resp. v deň odopretia prevzatia zásielky alebo ak sa zásielka odoslaná na adresu uvedenú v záhlaví vrátila ako „adresát neznámy“,  
  
alebo iným osobám, na iné adresy, ktoré uvedie zmluvná strana ako svoje údaje v písomnom oznámení adresovanom druhej zmluvnej strane.

#### **Článok VII. Súčinnosť zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť a pomoc pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy, najmä súčinnosť potrebnú k tomu aby Nájomca mohol Predmet nájmu užívať na účel dohodnutý v článku 2 ods. 3 tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú zachovávať mlčanlivosť o všetkých informáciách, ktoré si navzájom poskytnú v súvislosti s touto Zmluvou, a to aj v prípade, ak nebudú oprávnenou zmluvnou stranou označené ako dôverné a nevyužijú ich v rozpore s ich účelom pre seba alebo iného.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa písomná výpoveď alebo iný dokument /ďalej len „Zásielka“/ nedá Nájomcovi doručiť z dôvodu, že tento si ich neprevzal, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, alebo v prípade, ak nájomca odoprel Zásielku prijať, považuje sa Zásielka za riadne doručenú v tretí deň uloženia zásielky na pošte resp. v deň odopretia prevzatia Zásielky.

#### **Článok VIII. Vyhlásenia zmluvných strán**

1. Prenajímateľ vyhlasuje a zodpovedá, že práva a povinnosti mu stanovené touto Zmluvou nie sú v rozpore so žiadnym záväzkom, ktorým je Prenajímateľ viazaný, či už zmluvným, vyplývajúcim zo zákona alebo iným, že na Predmete nájmu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva ani iné právne povinnosti, a že Zmluva je náležite uzavretá.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych skrytých väd na Predmete nájmu a Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom Predmetu nájmu a je s ním uzrozmnený.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa zdržia akéhokoľvek konania, ktoré by znemožnilo alebo sťažilo naplnenie predmetu tejto Zmluvy, ako aj že budú riadne a včas plniť všetky povinnosti uložené im touto Zmluvou.
4. Zmluvné strany vyhlasujú. Že prijímajú na seba všetky práva a povinnosti pre ne vyplývajúce z tejto Zmluvy a zaväzujú sa ich riadne a včas plniť tak, aby bol naplnený účel tejto Zmluvy.

#### **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že je vlastníkom Predmetu nájmu v zmysle tejto Zmluvy, list vlastníctva k Predmetu nájmu tvorí prílohu č. 3 k tejto Zmluve.
2. Nájomca vyhlasuje, a svojim podpisom pod touto Zmluvou potvrdzuje, že si je vedomý, že táto Zmluva sa uzatvára podľa Zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami výslovne v tejto Zmluve neupravované sa riadia príslušnými všeobecne záväznými predpismi Slovenskej republiky.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) autentických rovnopisoch, z ktorých jeden (1) obdrží Prenajímateľ a jeden (1) Nájomca.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že s obsahom Zmluvy súhlasia, ďalej vyhlasujú, že zmluvná voľnosť nebola viazaná a Zmluva nebola podpisovaná v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, Zmluve riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni, kedy bude Zmluva zverejnená na webovom sídle Prenajímateľa.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že dňom účinnosti tejto Zmluvy sa v celom rozsahu ruší Zmluva o podnájme bytu zo dňa 31.08.2006 v znení Dodatku č.1.

V Dubovej, dňa 29.6.2016

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

**Podpísané v.r.**

**podpísané v.r.**

---

Prenajímateľ  
Obec Dubová  
Ludovít Ružička, starosta

---

Nájomca  
Martin Schwarz  
Monika Schwarzová

## Preberací protokol

### Obec Dubová

Obecný úrad, Hlavná 39, 900 90 Dubová  
IČO: 304735  
Zast.: starosta obce Ludovít Ružička

/ďalej len „Prenajímateľ“/

a

### Martin Schwarz a manželka Monika Schwarzová, rod. Jursová

Trvale bytom: Hlavná 327/24, 900 90 Dubová  
Dátum nar.: Martin Schwarz: xxx  
Monika Schwarzová: xxx  
Číslo OP: Martin Schwarz: xxx  
Monika Schwarzová: xxx

/ďalej len „Nájomca“/

Prenajímateľ a Nájomca svojimi podpismi na tomto preberacom protokole potvrdzujú, že Prenajímateľ dnešného dňa odovzdal a Nájomcovia dnešného dňa od neho prevzali byt, nachádzajúci sa na 1. posch. Základnej školy Dubová, súpisné číslo stavby 24, zapísanej na LV č. 1094, stojacej na pozemku parcelné č. 356/1 zapísaného na liste vlastníctva č. 917, okres Pezinok, k. ú. Dubová, vedené Okresným úradom Pezinok, Katastrálnym odborom /ďalej len „Predmet nájmu/, na základe Zmluvy o nájme zo dňa ..... uzatvorenej medzi Prenajímateľom a Nájomcom /ďalej len „Zmluva“/.

*Súpis nábytku a vybavenia*

<b>Miestnosť 1,</b>
<b>Miestnosť 2,</b>
<b>Iné:</b>

### Stavy na meračoch:

Elektrina – číslo merača/stav ...../.....  
Plyn – číslo merača/stav ...../.....  
Voda ...../.....

Svojim podpisom potvrdzujem prevzatie bytu uvedeného v záhlaví tohto protokolu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu a veku bytu.

Ďalšie zistené skutočnosti:

**Počet odovzdaných zväzkov kľúčov: 1**

V Dubovej, dňa 29.6.2016

**Prenajímateľ:**  
**Podpísané v.r.**

\_\_\_\_\_  
Prenajímateľ  
Obec Dubová  
Ludovít Ružička, starosta

**Nájomca:**

**podpísané v.r.**

\_\_\_\_\_  
Nájomca  
Martin Schwarz                      Monika Schwarzová