

## Nájomná zmluva č. C4/90/2024

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. **občianskeho zákonníka** ako aj v spojení s ust. zák.čís. 189/92 Zb., o nájme bytu

-----  
uzavretá medzi účastníkmi dňa 01.03.2024

1. **O b e c Dolné Obdokovce**

zastúpená starostom obce Ing. Mariánom Pauliszom  
IČO: 307 891

ako **p r e n a j í m a t e ľ**

a

2. **Tomáš Javorka**

Dát.nar.:

Rod.č.:

Bydlisko: 951 02 Dolné Obdokovce 416

ako **n á j o m c a**

### I.

#### **Predmet nájmu a opis bytu a príslušenstva**

**Obec Dolné Obdokovce** je vlastníkom bytového domu, súp. č. 90, v ktorom sa nachádza **nájomný byt č. C4** pre fyzické osoby. Bytový dom sa nachádza v kat. úz. obce **Dolné Obdokovce** a je vedený na **LV číslo 1161**

Podpísaný starosta obce **p r e h l a s u j e**, že **byt číslo C4** nachádzajúci sa na druhom podlaží pozostávajúci z 1 izby, kuchyne a príslušenstva, s podlahovou plochou bytu **29,97m<sup>2</sup>**, vrátane spoločných častí – vchody, chodby, schodište a spoločných zariadení, a to vodovodná, plynová, elektrická prípojka, kanalizačná prípojka k ČOV, počet logií 1 s rozlohou **3,02 m<sup>2</sup>**, ako aj zastavaná plocha parc. číslo 1518/14, **p r e n a j í m a** Obec Dolné Obdokovce nájomcovi Tomáš Javorka.

### II.

Podpísaný nájomca **p r e h l a s u j e**, že byt, spoločné časti, spoločné zariadenia, zastavanú plochu uvedené v ust. čl. 1 tejto zmluvy si od obce **p r e n a j í m a**.

**S nájomcom nebudú užívať byt ďalšie osoby, čo tvorí počet členov domácnosti spolu s nájomcom 1 osoba. Nájomca sa zaväzuje zmenu v počte osôb tvoriacich jeho domácnosť oznamovať prenajímateľovi do 5 dní od zmeny.**

### III.

#### **Rozsah užívania**

Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** so začiatkom **od 01.03.2024 do 31.10.2024.**

Po skončení nájmu prenajímateľ nebude povinný poskytnúť nájomcom náhradný byt. Po uplynutí tejto doby, v prípade, že bude nájomca naďalej spĺňať kritéria o sociálnej odkázanosti – mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nebude prevyšovať trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne – prenajímateľ sa zaväzuje, že uzavrie nájomnú zmluvu opakovane najviac na dobu 3 rokov.

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú dôvody na skončenie nájmu podľa v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

Takýmito dôvodmi na skončenie nájmu bude ak:

- nájomca alebo členovia jeho domácnosti hrubo poškodia prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné časti, spoločné zariadenia,
- nájomca bude sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, bude ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy v bytovom dome,
- nájomca bude hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu z plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechá byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa tretím osobám alebo tretej osobe,
- je potrebné z dôvodov obecného - verejného záujmu s bytom alebo bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt nemožno užívať počas šiestich mesiacov.

O možnosti opakovaného nájmu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Výpovedná doba je 3 mesiace.

#### IV.

##### **Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu**

1/ **Nájomné** za n á j o m bytu je dohodnuté mesačne vo výške : **90,39 EUR**, a nájomca je povinný platiť v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15-temu dňu príslušného mesiaca prevodom na účet obce v PRIMA BANKE č. SK29 5600 0000 0009 1280 4001, VS: je uvedený na mesačnom zúčtovaní nájmu, KS: 0558 tak, aby k 15-temu dňu úhrada bola vykonaná.

2/ Na zabezpečenie platenia nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty bola zaplatená **zábezpeka** vo výške **350,00 EUR**.

Zaplatená zábezpeka je zábezpeka na platenie nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty podľa nájomnej zmluvy.

Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné v prípade meškania dlhšom ako 2 mesiace, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta. Použitú zábezpeku je nájomca povinný doplniť na výzvu prenajímateľa do 30 dní do pôvodnej výšky.

Zo zaplatenej zábezpeky prenajímateľ môže pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom na prenajatom byte a spoločných častiach a zariadeniach určenú zástupcami prenajímateľa na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.

Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu.

V prípade, že príde k výpovedi z nájmu, je možné posledné 2 mesiace trvania nájmu platiť nájomné a fond opráv zo zloženej zábezpeky.

Zaplatená zábezpeka bude u budúceho prenajímateľa evidovaná na osobitnom účte.

Prenajímateľ výnimočne môže použiť zloženú zábezpeku na úhradu splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, že použitá suma splátky bude splatená na osobitný účet do konca rozpočtového roku z príjmov obce.

Pri skončení nájmu a odovzdaní bytu prenajímateľovi bude zábezpeka vrátená nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.

Pri uzavretí nájomnej zmluvy – pri opakovaní nájmu na ten istý byt bude možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto ďalšej zmluvy.

3/ Nájomné uvedené v ods. 1/ tohto článku bude platiť 1 rok odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Po uplynutí 1 roka bude platiť dovtedy, kým nepríde k zmene podľa ods. 5/ tohto článku zmluvy.

4/ K zmene výšky nájomného príde na základe rozhodnutia prenajímateľa po predchádzajúcom prerokovaní s nájomcom vtedy, ak príde k nárastu výdavkov platených prenajímateľom na prenajatý bytový dom.

5 /Nájomca sa zaväzuje platiť sumu za poistenie bytu – stavby na základe platnej poisťovnej zmluvy a to pomerne podľa rozlohy užívaného bytu mesačne

6/ V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a poplatky spojené s užívaním bytu do 30 dní po jeho splatnosti, prenajímateľ sa môže rozhodnúť, že nájomcovi vyrubí poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné za čas dlhší ako 3 mesiace, môže im byť daná výpoveď z nájmu v zmysle §-u 711 ods.1 písm. d/Občianskeho zákonníka.

## V.

Účastníci sa dohodli, že **nájomca bude vytvárať fond opráv.**

Prostriedky do fondu opráv bude nájomca platiť od dňa začiatku nájomného vzťahu mesačne vždy k 15-temu dňu príslušného mesiaca bankovým prevodom na účet PRIMA BANKE č. SK29 5600 0000 0009 1280 4001 , VS: je uvedený na mesačnom zúčtovaní nájmu, KS: 0558 tak, aby k 15-temu dňu úhrada bola vykonaná.

**Výška sumy fondu opráv je dohodnutá na 0,48 EUR/ m2.**

Fond opráv bude možné použiť aj na vybudovanie časti oplotenia, terénnych úprav, vybudovania zelene parcely, na ktorej stojí bytový dom, ako aj príľahlý pozemok použitý na výstavbu.

V prípade, že príde k opakovanému nájmu nájomca bude mesačne platiť čiastku vo výške podľa dohody nájomcov, najmenej však v sume predchádzajúceho nájomného obdobia navýšeného o nárast výdavkov platených prenajímateľom na prenajatý bytový dom na **fond opráv** presahujúcich bežné opravy a údržby, na opravy a údržby spoločných častí, spoločných zariadení. Nespotrebované prostriedky fondu opráv sa prenesú ďalšiemu nájomcovi.

## VI.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si bude zabezpečovať a hradiť nájomca z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nar. vl. čís. 87/95 Z.z. a je pre účastníkov záväzný.

## VII.

Úhradu za elektrinu a plyn v byte bude nájomca znášať z vlastných prostriedkov priamo dodávateľovi energií. Za vodu spotrebovanú v byte, elektrinu za spoločné priestory, ČOV, vodu zo spoločných priestorov, bude nájomca platiť mesačne zálohou, vždy k 15-temu dňu predchádzajúceho mesiaca bankovým prevodom na účet obce Dolné Obdokovce vedenom v PRIMA BANKE č. SK29 5600 0000 0009 1280 4001, VS: je uvedený na mesačnom zúčt. nájmu, KS: 0558.

Vyúčtovanie záloh sa vykoná po obdržaní faktúr o skutočnej spotrebe od dodávateľov, najmenej raz ročne. Skutočná spotreba sa rozpočítava podľa výmery podlahovej plochy v m2.

## VIII.

### Ostatné dojednania

Prenajatý byt, prenajímateľ odovzdá nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

## **IX.**

Nájomca bude povinný užívať byt, spoločné časti, spoločné zariadenia, zastavanú plochu starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.

Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločne domácnosti sú povinné dodržiavať zákaz chovu domácich zvierat (napr. psy, mačky, hlučné vtáky, plazy, zajace a iné) v celom predmete nájmu (byt, spoločné priestory).

## **X.**

Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nar. vl.č. 87/95 Z.z. je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby prenajímateľ závady neodstráni, má právo nájomca si ich odstrániť sám a náklady spojené s týmito opravami a od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov, ak si ich uplatní v lehote do 6 mesiacov od vykonania opráv u prenajímateľa.

## **XI.**

Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľa, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto spôsobil.

Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinný na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcu môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

## **XII.**

Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, bude musieť na vlastné náklady byt a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykoná, prenajímateľ uvedie byt do pôvodného stavu a má právo požadovať s týmto spojenú úhradu nákladov.

## **XIII.**

Prenajímateľ bude oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas nie je potrebný, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy je nájomca povinný umožniť vykonanie týchto opráv.

## **XIV.**

Prenajímateľ prostredníctvom povereného zástupcu, samostatne alebo aj za prítomnosti zamestnancov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov má právo prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto nájmovej zmluvy.

Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujeme, že sme sa dohodli v zmysle ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka na zmluvnej pokute. Zmluvnú pokutu vo výške 33,19 EUR mesačne zaplatí nájomca v tom mesiaci, v ktorom neumožní prenajímateľovi vykonať obhliadku bytu aspoň 1x mesačne prostredníctvom povereného zástupcu prenajímateľa.

#### **XV.**

Nájomné bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.

Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení v zmysle č. XIV. je dôvodom na výpoveď z nájmu zo strany prenajímateľa.

Skončením nájmu nevznikne prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradný byt.

#### **XVI.**

Právne účinky tejto zmluvy nastanú nasledujúcim dňom po zverejnení nájomnej zmluvy.

#### **XVII.**

Podpísaní účastníci zhodne p r e h l a s u j e m e , že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

#### **XVIII.**

##### **Záverečné ustanovenia**

Podpísaní účastníci vyhlasujeme, že podpísaním tejto zmluvy výslovnej udeľujeme súhlas so spracúvaním osobných údajov v zmysle ust. § 11 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a ich používanie v informačnom systéme. Poskytovanie osobných údajov tretím osobám v súvislosti s nájmom bytu v súlade s osobitnými zákonmi platnými v tejto oblasti počas trvania nájomného vzťahu alebo počas trvania doby užívania bytu bez právneho nároku.

Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, 1 x pre prenajímateľa a 1x pre nájomcu.

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. Občianskeho zákonníka, zákona číslo 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov a zák. číslo 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov.

V Dolných Obdokovciach dňa : 01.03.2024

---

**Ing. Marián Paulisz**  
starosta obce

---

**Tomáš Javorka**  
nájomca

## EVIDENČNÝ LIST

ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Nájomnej zmluvy č. C4/90/2021

Prenajímateľ : <b>Obec Dolné Obdokovce</b>	Nájomný bytový dom : <b>č. 90</b>
Nájomca : <b>Tomáš Javorka</b>	Byt číslo : <b>C 4</b>
	Poloha bytu : <b>druhé podlažie</b>
<b>1. ÚDAJE O BYTE</b>	
Plocha bytu bez balkóna	<b>29,97 m<sup>2</sup></b>
Výmera logíí	<b>3,02 m<sup>2</sup></b>
<b>Vybavenie bytu :</b> vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.	
Zariadenie bytu :	
<b>Kuchyňa</b>	kuchynská linka s dresom kombinovaný sporák na varenie odsávač pár s osvetlením vodovodná batéria podlahová keramická krytina
<b>Kúpeľňa</b>	2 ks vodovodné batérie umývadlo plechová vaňa stropné svietidlo práčkový ventil ventilátor elektrický ohrievač podlaha a keramická dlažba a obklad
<b>WC</b>	záchodová misa stropné svietidlo podlahová keramická dlažba a obklad
<b>Chodba</b>	podlahová keramická dlažba
<b>Izby</b>	podlahová PVC krytina
Vstupné bytové dvere sú bezpečnostné, s požiarnou odolnosťou minimálne 30 min.	
<b>Technický stav bytu :</b>	primerane opotrebovaný jeho veku
<b>Technický stav zariadenia bytu :</b>	primerane opotrebovaný jeho veku

**2. Údaje o osobách v byte (okrem nájomcu)**

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Príbuzenský pomer

**3. Nájom a preddavky za služby spojené s užívaním bytu**

Nájom	90,39 EUR
Elektrina – spoločné priestor	podľa zálohových faktúr mesačne
Plyn - kúrenie	podľa zálohových faktúr mesačne
Voda studená	mesačne zálohovo, podľa ročného odpočtu na vodomere
Voda teplá	mesačne zálohovo, podľa ročného odpočtu na vodomere
Poistné za stavbu	0,21 EUR mesačne
Zábezpeka	350,00 EUR

V Dolných Obdokovciach, dňa 01.03.2024

---

prenajímateľ

---

nájomca