

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 – 670 a § 685 – 719 Občianskeho zákonníka

## Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** OBEC JOVSA  
072 32 JOVSA

a

**Nájomcovia:** Karol Demeter, narodený  
072 32 JOVSA č.283, 8.b.j. byt č.4

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

## Čl. 1

### Predmet nájmu

- (1) Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu vo vlastníctve prenajímateľa.
- (2) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 4 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu súpisné číslo 283 v Jovse.
- (3) Byt má osobitný vchod a pozostáva z 2 obytných miestností.  
Výmera obytnej plochy bytu (obytných miestností) je 42 m<sup>2</sup>, výmera príslušenstva bytu (vedľajších miestností) je 10,5 m<sup>2</sup>.
- (4) Predmetný byt sa nachádza v 8.b.j. V obytných miestnostiach sú betónové podlahy. V byte je vlastné bytové zariadenie nájomníka a piecka na tuhé palivo. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou.
- (5) Právo užívať byt a jeho príslušenstvo majú okrem nájomcu osoby, ktoré s ním ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy žijú v spoločnej domácnosti. Zoznam týchto osôb tvorí prílohu č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- (6) Nájomca a osoby uvedené v zozname podľa ods. 7, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, nadobúdajú dňom vzniku nájmu trvalý pobyt na adrese bytu.

## Čl. 2

### Doba nájmu

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú t.j. s účinnosťou  
**od 01.01.2019 do 31.12.2019**
- (2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodržiava povinnosti ustanovené v tejto zmluve a v osobitnom predpise (§ 687 a nasl. Občianskeho zákonníka), najmä ak riadne platí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, poriadok.
- (3) Doba platnosti nájomnej zmluvy sa obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, teda nájom dojednaný na rok sa obnovuje vždy na rok<sup>1</sup> v prípade ak nedošlo zo strany prenajímateľa k vypovedaniu tejto zmluvy a ak nájomca dodržiava povinnosti ustanovené v čl. 2 ods. 2 tejto zmluvy.

<sup>1</sup> s poukazom na § 676 ods. 2 OZ

### Čl. 3 Stav bytu

- (1) Nájomca je so stavom bytu oboznámený, nakoľko ho užíva.
- (2) Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

### Čl. 4 Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- (1) Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
- (2) Nájomca je povinný platiť nájomné v sume 10,63 eur mesačne. Výška nájomného je určená podľa všeobecne záväzného nariadenia (VZN) obce č. 1/2010, ktorým sa ustanovujú podmienky nájmu obecných nájomných bytov prijatého obecným zastupiteľstvom uznesením č. 3/2010 dňa 13.1.2010
- (3) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného uznesením mestského zastupiteľstva, najmä ak je na to dôvod daný osobitným predpisom. Zmena výšky nájomného bude vykonaná formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
- (4) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť správcovi bytu zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
- (5) Správca bytu je oprávnený zmeniť výšku úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu v závislosti od zmeny príslušných cenových predpisov a zmeny počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný platiť úhrady v novej výške od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- (6) Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vždy najneskôr do 20 dňa v bežnom mesiaci.
- (7) Ak nájomca nedodrží lehotu na zaplatenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa osobitného predpisu<sup>2</sup>
- (8) Správca bytu vykoná do 31. mája príslušného kalendárneho roka ročné vyúčtovanie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa platných cenových predpisov.

### Čl. 5 Práva a povinnosti nájomcov

- (1) Nájomcom vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu v súlade s článkom 1 tejto zmluvy.
- (2) Popri práve užívať byt majú nájomcovia a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenie, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- (3) Nájomca je povinný  
a/ užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie a plnenia poskytované s užívaním bytu v súlade s touto zmluvou,

<sup>2</sup> Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia OZ



- b/ platiť v dohodnutej lehote a výške nájomné a určené úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,
- c/ nepoškodzovať byt, jeho zariadenie a vybavenie a spoločné časti a zariadenia domu,
- d/ zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu bytu a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie,
- e/ užívať byt tak, aby nenarušoval sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, bývanie a bezpečnosť ostatných nájomcov bytov v dome,
- f/ dodržiavať bezpečnostné opatrenia, aby nedošlo k požiaru a neoprávnenej manipulácii s elektrickými zariadeniami,
- g/ sprístupniť byt povereným zamestnancom prenajímateľa a správcu bytu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu včítane stavu bytu, vykonania údržby a opráv, a povereným zamestnancom tretej osoby za účelom vykonania odborných prehliadok elektrických zariadení a komínov na základe zmluvy so správcom bytu,
- h/ oznámiť prenajímateľovi a správcovi bytu zmeny v zozname osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, čím sa rozumie odhlásenie alebo prihlásenie k trvalému pobytu,
- i/ ukladať komunálne odpady do zbernej nádoby a platiť miestny poplatok za tuhý komunálny odpad (TKO) podľa vystaveného výmeru, t.j. 35,10 € ročne
- j/ skladovať zásobu paliva na mieste, ktoré na tento účel určí správca bytu,
- k/ podieľať sa na udržiavaní čistoty bytu a poriadku v okolí domu, podieľať sa na údržbe vnútorných a vonkajších priestorov 8 b. j.

(4) Nájomca nesmie

- a/ vykonávať v byte stavebné úpravy, a to ani na vlastné náklady,
- b/ zasahovať do elektrického vedenia a rozvodu vody,
- c/ užívať byt na iný účel ako na bývanie,
- d/ prenechať byt do podnájmu inej osobe,
- e/ vziať do podnájmu inú osobu.

- (5) Nájomcovia sú povinní v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom.
- (6) Nájomcovia sú povinní odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte alebo bytovom zariadení a to do troch dní od rozhodnutia prenajímateľa.
- (7) Nájomcovia sa v prípade riadneho neplatenia nájomného a úhrad spojených s bývaním zaväzujú, že poskytnú súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu pre prípady uvedené v článku 4.
- (8) Nájomcovia sú povinní uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.
- (9) V prípadoch, kde nie je známy páchatel' poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé bytové zariadenie, ktoré využívajú viacerí nájomcovia, zaväzujú sa nájomcovia spolupodieľať sa na náhrade spôsobenej škody rovným dielom.



## Čl. 6 Práva a povinnosti prenajímateľa

- (1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- (2) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu
  - a) platenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu
  - b) prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom. Toto oprávnenie môže uplatniť maximálne raz za mesiac, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu alebo rozpredávaniu majetku prenajímateľa
  - c) na ich náklady odstránenie nežiadúcich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomcovia uskutočnili bez súhlasu prenajímateľa a to do troch dní od požiadania, bez ohľadu na rozsah vykonaných neoprávnených a nežiadúcich zmien
  - d) náhradu spôsobenej škody na internom zariadení bytu a bytového domu
- (3) Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch určiť platenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu prostredníctvom inštitútu osobitného príjemcu, t.j. poskytovaná sociálna dávka alebo rodinné prídavky budú nájomcovi vyplácané na účet prenajímateľa, ktorý po odpočítaní nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu poukáže zvyšok finančných prostriedkov nájomcovi.

## Čl. 7 Zánik nájmu

- (1) Nájom bytu zaniká
  - a) dohodou nájomcu a prenajímateľa,
  - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak v priebehu tohto nájmu vznikol dôvod, pre ktorý možno nájom bytu vypovedať alebo ktorý zakladá oprávnenie prenajímateľa neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,
  - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán
- (2) Nájom je možné skončiť dohodou nájomcov s prenajímateľom, dobou, na ktorú bol dohodnutý alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom nájomcovi bola doručená výpoveď.
- (3) Prenajímateľ môže vypovedať nájom z bytu z nasledovných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka:
  - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenie v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytu, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c) je z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,



- d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia<sup>3</sup> alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúceho z osobitného určenia domu<sup>4</sup>,
  - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- (4) Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z bytu aj z nasledujúcich dôvodov uvedených v tejto zmluve:
- a) ak nájomca uskutoční v byte stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa alebo akékoľvek zásahy do elektrického vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu a nežiadúce zásahy na upozornenia prenajímateľa na vlastné náklady neodstráni do troch dní,
  - b) ak nájomcovia opakovane neumožnia prenajímateľovi /dvakrát po sebe/ vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia,
  - c) ak nájomcovia bez súhlasu prenajímateľa, prihlásia alebo umožnia pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania zmluvy, alebo ak takejto osobe umožnia dlhodobejší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení<sup>5</sup>,
  - d) ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele,
- (5) Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi sú nájomcovia povinní byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu.

## Čl. 8

### Osobitné ustanovenia

- (1) Práva prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi uplatňuje a povinnosti zabezpečuje správca bytu.
- (2) Správu bytu vykonáva spoločnosť: OBECNÝ ÚRAD JOVSA

## Čl. 9

### Záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch. Všetky prílohy k zmluve tvoria neodeliteľnú súčasť nájmovej zmluvy.
- (2) Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- (3) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpisom oboma zmluvnými stranami.
- (4) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

---

<sup>3</sup> § 2 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č.189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

<sup>4</sup> § 3 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č.189/1992 Zb.

<sup>5</sup> Za dlhodobejší pobyt sa pre potreby tejto zmluvy považuje obdobie dvoch týždňov.

V Jovse dňa 31.12.2018

.....  
Prenajíateľ:  
Za Obec JOVSA  
Zastúpený starostkou obce  
**Mgr. Eubicou Čornejovou**

.....  
nájomca bytu:  
Karol Demeter