

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená pod a § 663 - 670 a § 685 - 719 Obianskeho zákonníka

## Zmluvné strany:

**Prenajímate :** Obec Jastrabie nad Topou  
Obecný úrad Jastrabie nad Topou . 113

a

**Nájomcovia:** Džuka Pavol,  
a manželka Mariana Džuková

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

## I. 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 .4** nachádzajúci sa na 2. poschodí, vchod .1 bytového domu súpisné .153 v Jastrabí nad Topou .
- (3) Byt má osobitný vchod a pozostáva z 2 obytných miestností, predsiene, haly, kuchyne, komory, kúpeľne, WC. Výmera obytnej plochy bytu (obytných miestností) je 60 m<sup>2</sup>.
- (4) Predmetný byt sa nachádza v novostavbe. V obytných miestnostiach sú betónové podlahy. V kúpeľni je umývadlo, bojler typ Ariston, dve vodovodné batérie, WC misa. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. V byte sa nachádzajú nové plastové okná. Nátery zárubní, dverí a tiež aj maľovka v celom byte sú nové. Zoznam vybavenia bytu tvorí prílohu . 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- (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 . 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- (6) Nájomca a osoby uvedené v zozname pod a ods. 7, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, nadobúdajú dňom vzniku nájmu trvalý pobyt na adrese bytu.

## I. 2

### Doba nájmu

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú t.j. na dobu piatich rokov s účinnosťou od 01.09.2011 do 01.9.2016
- (2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodržiava povinnosti ustanovené v tejto zmluve a v osobitnom predpise (§ 687 a nasl. Obianskeho zákonníka), najmä ak riadne platí nájomné a úhrady za plnenia

poskytované s užívaním bytu, nepoškodzuje dom, prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie a dodržiava domový poriadok.

- (3) Doba platnosti nájomnej zmluvy sa obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, teda nájom dojednaný na 5 rokov sa obnovuje vždy každý 5. rok<sup>1</sup> v prípade ak nedošlo zo strany prenajímateľa a k vypovedaniu tejto zmluvy a ak nájomca dodržiava povinnosti ustanovené v § 1. 2 ods. 2 tejto zmluvy.

### **I. 3 Stav bytu**

- (1) Nájomca sa so stavom bytu oboznámil na základe obhliadky zo dňa 18.03.2011 .
- (2) Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, o nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

### **I. 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 50,-€ mesačne. Výška nájomného je určená uznesením obecného zastupiteľstva dňa
- (3) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného uznesením obecného zastupiteľstva, najmä ak je na to dôvod daný osobitným predpisom. Zmena výšky nájomného bude vykonaná formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
- (4) Spolu s nájomným je nájomca povinný platiť mesačne určené úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Výška úhrad sa určuje podľa platných cenových predpisov a v závislosti od počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Výpočet úhrad je uvedený vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 4 a je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- (5) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť správcovi bytu zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
- (6) 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 a na vykonanie zmeny.
- (7) Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vždy najneskôr do 25 dňa v bežnom mesiaci.
- (8) 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>
- (9) Správca bytu vykoná do 31. mája príslušného kalendárneho roka ročné vyúčtovanie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa platných cenových predpisov.

---

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

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

## I. 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,
  - 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/ zabezpečiť na vlastné náklady bežnú údržbu bytu a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie,
  - e/ včas oznamovať správcovi bytu potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, tým nie je dotknuté právo prenajímateľa a na náhradu škody, ak potrebu opráv spôsobil svojím konaním sám nájomca alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ani právo prenajímateľa a vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,
  - f/ užívať byt tak, aby nenarušoval sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, bývanie a bezpečnosť ostatných nájomcov bytov v dome,
  - g/ dodržiavať bezpečnostné opatrenia, aby nedošlo k požiaru a neoprávnenej manipulácii s elektrickými zariadeniami,
  - h/ sprístupniť byt povereným zamestnancom prenajímateľa a správcu bytu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu vrátane 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,
  - i/ 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,
  - j/ ukladať komunálne odpady do určenej zbernej nádoby a platiť miestny poplatok za tuhý komunálny odpad (TKO),
  - k/ skladovať zásobu paliva na mieste, ktoré na tento účel určí správca bytu,
  - l/ podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v okolí domu.
- (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, umožni prenajímateľovi prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, a keď 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 zaväzujú, že v prípade požiadavky prenajímateľa o vytvorenie fondu opráv, budú prispievať do tohto fondu mesačne sumou určenou prenajímateľom, najviac však do výšky 10% z celkovej sumy mesačného nájomného.
- (8) Nájomcovia sa v prípade riadneho neplatenia nájomného a úhrad spojených s bývaním zaväzujú, že poskytnú súhlas pre prenajímateľa a využijú inštitút osobitného príjemcu pre prípady uvedené v článku 4.
- (9) 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 vyplatí prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.
- (10) V prípadoch, kde nie je známy pachateľ poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé bytové zariadenie, ktoré využívajú viacerí nájomcovia, zaväzujú sa nájomcovia spoločne a samostatne na náhrade spôsobenej škody rovným dielom.

## **I. 6**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

- (1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- (2) Prenajímateľ je povinný vykonávať kontrolu funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy zásadného charakteru. Medzi opravy zásadného charakteru patria najmä:
  - a) opravy strešných a podlahových krytín
  - b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť štruktúru bytu alebo domu
  - c) zásahy do elektrického alebo plynového vedenia
  - d) zásahy do vodovodných rozvodov
- (3) 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, a keď nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom. Toto oprávnenie môže uplatniť maximálne raz za mesiac, najčastejšie 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 ohľady na rozsah vykonaných neoprávnených a nežiadúcich zmien
  - d) náhradu spôsobenej škody na internom zariadení bytu a bytového domu
- (4) 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 odpísaní nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu poukáže zvyšok finančných prostriedkov nájomcovi.

- (5) Prenajímateľ je oprávnený akumulovať do fondu opráv finančnú čiastku od nájomcov do výšky 10% mesačného nájomného.

## I. 7 Zánik nájmu

- (1) Nájom bytu zaniká
- a) dohodou nájomcu a prenajímateľom,
  - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak v priebehu tohto nájmu vznikol dôvod, pre ktorý možno nájom bytu vypovedať alebo ktorý zakladá oprávnenie prenajímateľom a 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 dlhšie ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľom,
  - c) je z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložené tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej po aspoň šiestich mesiacoch 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 prenajímateľom a 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 uskutočnil v byte stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľom alebo akékoľvek zásahy do elektrického vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statickú bezpečnosť bytu alebo domu a nežiadúce zásahy na upozornenie prenajímateľom a 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 prenajímateľom, prihlásia alebo umožnia pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvorenia

---

<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.

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,
- e) ak nájomca, v prípade požiadavky prenajímateľa a odmieta najmenej po dobu 6 mesiacov platiť príspevok do fondu opráv.

(5) Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi sú nájomcovia povinní byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade

---

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

zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa a uhradiť vyhlásenú požadovanú škodu.

### Čl. 8

#### Osobitné ustanovenia

- (1) Práva prenajímateľa a vo vzťahu k nájomcovi uplatňuje a povinnosti zabezpečuje správca bytu.
- (2) Správu bytu vykonáva Obecný úrad so sídlom Jastrabie n. T. 113

### Čl. 9

#### Záverečné ustanovenia


- (1) Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch. Všetky prílohy k zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
- (2) Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
- (3) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpísaním 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 obsah porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Jastrabí nad Topoľou dňa 02.09.2011

Prenajímateľ : Obec Jastrabie n. T.

nájomcovia: Pavol Džuka  
Mariana Džuková

Obec Jastrabie n. T.  
Zastúpené starostom obce  
Michalom Džukom

  
**OBEC JASTRABIE n.T.**  
Obecný úrad  
094 35 Jastrabie n/T.

  
Džuková