

# N Á J O M N Á Z M L U V A č. PB23/2023

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

## Zmluvné strany:

### Prenajíateľ:

#### Obec Jarovnice

Obecný úrad, 082 63 Jarovnice

IČO: 327212

DIČ: 2020711528

zastúpený starostom obce Floriánom Giňom

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

### Nájomca:

**Meno a priezvisko:** Milan Kaleja

**Adresa trvalého bydliska:** Jarovnice

**Dátum narodenia:**

**Rodné číslo:**

uzavierajú podľa § 663 – 670 a § 685 – 719 Občianskeho zákonníka a v súlade so Systémom bývania s prvkami prestupného bývania v obci Jarovnice, ktorý bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva č. 91/2019 zo dňa 28. 06. 2019, ktorým sa ustanovujú podmienky pridelenia nájomných bytov zapojených do systému prestupného bývania v obci a na základe uznesenia obecného zastupiteľstva číslo 155/2023 zo dňa 18.12.2023, túto nájomnú zmluvu:

## Čl. 1

### Predmet nájmu

- (1) Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu v „**Systéme bývania s prvkami prestupného bývania**“ (ďalej len „systém bývania“) vo vlastníctve prenajíateľa.
- (2) Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. A1-11 nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží bytového domu súpisné č. 604 v Jarovniciach.
- (3) Výmera obytnej plochy bytu a príslušenstva je 47,87 m<sup>2</sup>.
- (4) Predmetný byt sa nachádza v novostavbe. V obytných miestnostiach sú betónové podlahy. V kúpeľni je sprchovací kút, umývadlo, bojler, dve vodovodné batérie. V kúpeľni je keramická dlažba a keramický obklad. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka so zabudovaným umývacím drezom a sporák PRITY W12 1P41. 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** je po doplnení súčasťou spisu k zmluve.
- (5) Právo užívať byt a jeho príslušenstvo majú okrem nájomcu osoby, ktoré s ním ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy žijú v spoločnej domácnosti. **Zoznam osôb žijúcich v spoločnej domácnosti** bytu je po doplnení súčasťou spisu k zmluve.

- (6) Nájomca a osoby uvedené v zozname podľa ods. 5, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, nadobúdajú dňom vzniku nájmu trvalý pobyt na adrese bytu.
- (7) Nájomca preberá byt do užívania dňom **28. 12. 2023** spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
- (8) Správu bytu a bytového domu vykonáva Obec Jarovnice, Obecný úrad Jarovnice (ďalej len „prenajímateľ“)

## **Čl. 2** **Doba nájmu**

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú t.j. na dobu jedného roka s účinnosťou od **01.01.2024 do 31.12.2024**.
- (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, nepoškodzuje dom, prenajatý byt, jeho zariadenie, vybavenie a dodržiava aktuálne platný **Domový 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, v prípade ak nedošlo zo strany prenajímateľa k vypovedaniu tejto zmluvy a ak nájomca dodržiava povinnosti ustanovené v čl. 2 ods. 2 tejto zmluvy.

## **Čl. 3** **Stav bytu**

- (1) Nájomca sa so stavom bytu oboznámil na základe obhliadky zo dňa **28. 12. 2023**.
- (2) Byt, ktorý je predmetom nájmu, je v novostavbe bytového domu a nie sú v ňom žiadne zrejme vady.
- (3) 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 **115,00 Eur** (slovom: stopäťnásť eur) mesačne. Prenajímateľ je povinný dodržať podmienku maximálnej ceny ročného nájmu bytu, ktorá nesmie presiahnuť 5% obstarávacej ceny bytu.
- (3) Výška nájomného bola určená uznesením obecného zastupiteľstva číslo 155/2023 zo dňa 18.12.2023.
- (4) 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.
- (5) Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu nájomca zloží finančnú záruku vo výške dvojnásobku mesačného nájomného, vrátane príspevku na Fond opráv, t. j. **240,00 Eur** (slovom: dvestoštyridsať eur), ktorú zaplatí v hotovosti do pokladne obecného úradu pri podpise nájomnej zmluvy alebo najneskôr **do 31. 1. 2024**. Táto finančná záruka bude po dobu trvania nájomného vzťahu uložená v depozite obecného úradu.

- (6) Nájomca je povinný spolu s nájomným platiť prenajímateľovi preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej sume **15,50 Eur**.

V tejto sume je zhrnutý preddavok

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| a. za dodávku vody z verejného vodovodu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6,00 Eur |
| b. odvádzanie odpadových vôd do verejnej kanalizácie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4,50 Eur |
| c. Fond opráv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5,00 Eur |
| d. Kreditný merací systém za dodávku elektrickej energie tak, že odberateľ si podľa vlastného uváženia predplatí požadované množstvo elektrickej energie. Odberateľ si vopred kúpi kredit, ktorý postupne čerpá spotrebovaním energie. Po vyčerpaní kreditu je odberné miesto automaticky odpojené, prípadne prevedené do núdzového režimu s obmedzeným príkonom do doby, než si odberateľ kúpi ďalší kredit. |          |
- (7) Nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške **130,50 Eur** sú splatné mesačne **do 20. dňa príslušného mesiaca**.
- (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) 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>1</sup>
- (8) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, ak dôjde ku zmene osobitných predpisov na určenie ich výšky alebo ku zmene rozsahu poskytovaných plnení.
- (9) Zmena výšky nájomného alebo preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu sa vykoná od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktoré zakladá právo prenajímateľa na zmenu, ak osobitný predpis neustanoví inak.
- (10) Prenajímateľ zúčtuje nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu vždy za kalendárny rok.

## 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,
  - 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) včas oznamovať správcovi bytu potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ak potrebu opráv spôsobil svojím konaním sám nájomca alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti,

<sup>1</sup>Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia OZ

- ani právo prenajímateľa 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, 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.
- (8) Nájomcovia sa v prípade riadneho neplatenia nájomného a úhrad spojených s bývaním zaväzujú, že poskytnú súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu pre osobitné prípady.
- (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 vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.
- (10) 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 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 statiku 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, 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 nežiaducich 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 nežiaducich 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 odpočítaní 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.

## 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
  - d) smrťou nájomcu, ak jeho práva neprešli na iné osoby
- (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 splňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia<sup>2</sup> alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúceho z osobitného určenia domu<sup>3</sup>,

---

<sup>2</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>3</sup>§ 3 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č.189/1992 Zb.

- 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:
- 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 nežiaduce zásahy na upozornenia prenajímateľa na vlastné náklady neodstráni do troch dní,
  - ak nájomcovia opakovane neumožnia prenajímateľovi /dvakrát po sebe/ vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia,
  - 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>4</sup>,
  - ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele,
  - ak nájomca, v prípade požiadavky prenajímateľa 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 zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu.
- (6) Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájmu nemá právo na bytovú náhradu.

## Čl. 8

### Osobitné ustanovenia

- Práva prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi uplatňuje a povinnosti zabezpečuje správca bytu.
- Správu bytu vykonáva Obec Jarovnice so sídlom Jarovnice 223, 082 63 Jarovnice.

## Čl. 9

### Záverečné ustanovenia

- Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch. Všetky prílohy k zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť nájmovej zmluvy.
- Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že prevzal návod na obsluhu a údržbu sporáku PRITY W12 1P41, s ktorým je povinný sa oboznámiť a riadiť sa ním pri užívaní zariadenia.
- Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- Nájomca poskytuje Obci Jarovnice, súhlas podľa § 11 ods. 1 zákona č. 122/2013 Z. z. so spracovávaním svojich osobných údajov, ktoré boli získané na účel vzniku nájmovej zmluvy medzi Obcou Jarovnice a dotknutou osobou, a to v rozsahu titul, meno, priezvisko, rodné číslo, adresa. Súhlas dotknutej osoby sa udeľuje celú dobu trvania nájmovej zmluvy a po jeho skončení až do doby vysporiadania všetkých pohľadávok a záväzkov dotknutej osoby. Tento súhlas je možné kedykoľvek písomne odvolať.

---

<sup>4</sup>Za dlhodobejší pobyt sa pre potreby tejto zmluvy považuje obdobie dvoch týždňov.

- (6) Obec Jarovnice si je vedomá toho, že uvedené osobné údaje boli poskytnuté na účel opakovaného kontaktu s dotknutou osobou, t. j. že osobné údaje nebude sprístupňovať tretej strane, tak ako to ustanovuje § 4 ods. 7 zákona č. 122/2013 Z. z.
- (7) 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.

V Jarovniciach dňa 28. 12. 2023

Prenajímateľ:  
**Obec Jarovnice**  
zastúpená starostom obce  
Mgr. Florián Giňa

Podpis:

Nájomca:  
**Milan Kaleja**

Podpis:

