

# Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 – 670 a § 685 – 719 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 10/2015 o podmienkach pridelovania a bývania v nájomných obecných bytoch a o hospodárení s nimi

## Článok 1

### Zmluvné strany

- |                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| <b>1. Prenajímateľ:</b>    | <b>Obec Jamník</b>                  |
| Zastúpený:                 | Ing. František Pavol, starosta obce |
| IČO:                       | 00 329 215                          |
| Sídlo:                     | 053 22 Jamník 101                   |
| (ďalej len „prenajímateľ“) |                                     |
| <b>2. Nájomca č. 1:</b>    | <b>Jozef Greš</b>                   |
| Dátum narodenia:           | nar.:                               |
| Adresa trvalého pobytu:    | 053 22                              |
| (ďalej len „nájomca“)      |                                     |
| <b>Nájomca č. 2:</b>       | <b>Andrea Grešová</b>               |
| Dátum narodenia:           | nar.:                               |
| Adresa trvalého pobytu:    | 053 22                              |
| (ďalej len „nájomca“)      |                                     |

## Článok 2

### Predmet nájmu

- 1) Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu vo vlastníctve prenajímateľa.
- 2) Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva do užívania nájomcovi byt č. 1 I. kategórie o výmere 65,52 m<sup>2</sup> v dome súpisné číslo 312 v Jamníku (ďalej len „byt“).
- 3) Zoznam vybavenia bytu tvorí príloha (zápisnica o prevzatí bytu), ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- 4) Právo užívať byt a jeho príslušenstvo majú okrem nájomcu osoby, ktoré s ním ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy žijú v spoločnej domácnosti: syn Matúš, dcéra Soňa.
- 5) Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, nadobúdajú dňom vzniku nájmu trvalý pobyt na adrese bytu.

### Článok 3

## Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od 01.11.2022 do 31.10. 2032.
- 2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodržiava povinnosti ustanovené v tejto zmluve a v osobitnom predpise, najmä ak riadne platí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, nepoškodzuje dom, prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie.

### Článok 4

## Stav bytu

- 1) Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo zmluvné strany potvrdzujú podpisom tejto zmluvy.
- 2) Nájomca potvrdzuje, že byt, jeho zariadenie a vybavenie je v stave spôsobilom na riadne užívanie, podpísaním zápisnice s prenajímateľom bytu o prevzatí bytu, ktorá tvorí prílohu neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

### Článok 5

## Nájomné a úhrada 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 t.j.: vodné a stočné podľa skutočného odberu fakturáciou, odvoz TKO v zmysle platného VZN Obce Jamník.
- 2) Nájomca je povinný platiť nájomné v sume 134,97 €, slovom stotridsaťštyri eur, deväťdesiatšedem centov mesačne. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov, a VZN č. 10/2015 Obce Jamník. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, t.j. 2,06 €/m<sup>2</sup> úžitkovej plochy bytu. Mesačná úhrada za užívanie spoločných priestorov je stanovená vo výške 0,70 €/osoba/mesiac. Nájomca je povinný platiť nájomné vždy do 10-teho dňa aktuálneho mesiaca na účet obce vedený v Prima banke a.s., pobočka Spišská Nová Ves, IBAN.: SK90 5600 0000 0034 0190 7002, variabilný symbol: 31201.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného uznesením obecného zastupiteľstva, najmä ak je preto dôvod daný osobitným predpisom. Zmena výšky nájomného bude vykonaná formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
- 4) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi bytu zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti v súlade s ustanovením článku 6 ods. 2 písm. i).
- 5) Nájomca a prenajímateľ prehlasujú, že pri podpise zmluvy je na účte prenajímateľa zložená finančná zábezpeka vo výške 5-násobku mesačného nájomného t.j. 674,85 € na účet vedený v Prima banke a.s., číslo: SK50 5600 0000 0034 0190 8013, variabilný symbol 31201, ktorá slúži na

zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

- 6) V prípade použitia finančnej zábezpeky podľa ods. 5 tohto článku, je nájomca povinný doplniť finančnú zábezpeku do výšky 5-násobku mesačného nájomného do dvoch mesiacov od použitia.
- 7) Uplynutím doby nájmu, prenajímateľ vráti nájomcovi nepoužitú časť finančnej zábezpeky po vyúčtovaní všetkých záväzkov súvisiacich s prenájmom bytu.

## Článok 6

### Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie, a požívať plnenia poskytované s užívaním bytu, ktoré zabezpečuje prenajímateľ bytu.
- 2) 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 preddavky na 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 prenajímateľovi 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, 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 kontrolných orgánov za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu včítane stavu bytu, vykonania údržby a opráv, a povereným zamestnancom tretej osoby za účelom vykonania odborných prehliadok elektrických, plynových zariadení a komínov na základe zmluvy s prenajímateľom bytu,
  - i) oznámiť prenajímateľovi bytu zmeny v zozname osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, čím sa rozumie odhlásenie z trvalého pobytu alebo prihlásenie k trvalému pobytu u novo narodeného dieťaťa,
  - j) ukladať komunálne odpady do určenej zbernej nádoby a platiť miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady,
  - k) podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v príľahlom okolí domu.
- 3) Nájomca nesmie
  - a) vykonávať v byte stavebné úpravy, a to ani na vlastné náklady,
  - b) zasahovať do elektrického vedenia, rozvodu vody, plynu, STA
  - c) užívať byt na iný účel ako na bývanie,
  - d) prenechať byt do podnájmu tretej osobe,
  - e) vziať do podnájmu inú osobu.
- 4) Nájomca je povinný včas a na svoje náklady zabezpečovať drobné opravy v byte, ktoré súvisia s bežným užívaním bytu, vid' vládne nariadenie 87/95 Z.z..

- 5) Nájomca je povinný uhradiť náklady na odstránenie porúch a poškodení, ktoré v byte alebo v dome spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Prenajímateľ bytu je po predchádzajúcom upozornení nájomcu oprávnený zabezpečiť opravy a požadovať od nájomcu úhradu nákladov. V prípade, že ide o škodu na dome a škodca nie je známy, nájomca sa zaväzuje podieľať na nákladoch vynaložených na jej odstránenie rovným dielom.
- 6) Ak nájomca poruší zákaz podľa odseku 3 písm. a), je povinný uviesť byt na vlastné náklady do pôvodného stavu v lehote, ktorú určí prenajímateľ bytu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie.
- 7) Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa bytu vykonať na svoje náklady povrchovú úpravu podláh bytu a povrchovú úpravu vnútorných stien a stropu bytu. V prípade skončenia nájmu uvedie byt do pôvodného stavu alebo ho odovzdá prenajímateľovi bytu v upravenom stave bez nároku na úhradu vynaložených nákladov voči prenajímateľovi.
- 8) Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, vo VZN 10/2015 a v zákone č. 443/2010 Z.z.. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude nájomca informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

#### Článok 7

### Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 2) Prenajímateľ je povinný vykonávať
  - a) kontrolu funkčnosti zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu,
  - b) odborné prehliadky elektrických zariadení,
  - c) opravy a úpravy zásadného charakteru, ktorými sa rozumejú
    - 1.opravy strechy,
    - 2.stavebné úpravy nevyhnuté pre riadne užívanie domu a bytu,
    - 3.zásahy do elektrického vedenia,
    - 4.zásahy do rozvodov vody.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu
  - a) platenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu s využitím všetkých právnych prostriedkov na ich vymożenie,
  - b) umožňovanie prístupu poverených zamestnancov prenajímateľa bytu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu včítane stavu bytu a jeho zariadení, vykonania údržby a opráv, kontroly funkčnosti zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu,
  - c) odstránenie nepovolených zásahov do bytu v určenej lehote na náklady nájomcu,
  - d) náhradu škody spôsobenej na dome, byte, jeho zariadení a vybavení.

## Článok 8

### Zánik nájmu

- 1) Nájom bytu zaniká
  - a) písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom, alebo písomnou výpoveďou,
  - 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) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu, ak nájomca alebo osoba, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti
  - a) hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie alebo spoločné časti a zariadenia domu,
  - b) sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov v dome,
  - c) ohrozuje bezpečnosť ostatných nájomcov bytov v dome,
  - d) porušuje dobré mravy v dome.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu aj vtedy, ak nájomca
  - a) nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace,
  - b) nesplnil podmienku stanovenú v článku 5 ods.6
  - c) prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu,
  - d) využíva byt na iné účely ako na bývanie.
- 4) V prípade zániku nájmu z dôvodov uvedených v odseku 2 a 3 nájomca nemá právo na náhradný byt.
- 5) Nájomca je oprávnený vypovedať nájom aj bez uvedenia dôvodu.
- 6) V prípade výpovede nájmu je výpovedná lehota tri mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.
- 7) Prenajímateľ je oprávnený neuzatvoriť po uplynutí doby nájmu novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie, ak
  - a) nájomca opakovane nesprístupní byt v zmysle článku 6 ods. 2 písm. h),
  - b) nájomca poruší zákaz stavebných úprav podľa článku 6 ods. 3 písm. a),
  - c) v priebehu doby nájmu vznikol dôvod, pre ktorý mohol nájom vypovedať podľa odseku 2 a 3.
- 8) Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do pôvodného stavu. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov, ktoré vynaložil na zlepšenie kvality bytu, a to ani v prípade, ak prenajímateľ nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

## Článok 9

### Osobitné ustanovenia

- 1) Nájomca požíada o pripojenie k odberu elektrickej energie a plynu, na svoje náklady uzatvorí s dodávateľom osobitnú zmluvu o dodávke elektrickej energie a plynu.

Článok 10  
**Záverečné ustanovenia**

- 1) Vo veciach, ktoré táto zmluva neupravuje, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 2) Neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy tvorí evidenčný list nájomného a zápisnica o prevzatí bytu (len pri prvom pridelení bytu).
- 3) Zmluvu možno meniť len na základe dohody uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom formou písomného dodatku k zmluve podpísaného štatutárnym zástupcom prenajímateľa a nájomcom.
- 4) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy.
- 5) Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach , jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
- 6) Zmluvné strany vyhlasujú, že si text zmluvy riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu ju nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Jamníku: 20.10.2022

Prenajímateľ: *SIGNED*  
Obec Jamník  
zastúpená starostom obce  
Ing. Františkom Pavolom



*SIGNED*  
Nájomca (nájomcovia):