

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 07/05/2022 k bytu č. 2 v bytovom dome - 4 b. j. v Jelke, na Hlavnej ulici č. 1291/127

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

## Čl. I Zmluvné strany

### 1. Prenajímateľ :

Názov: Obec Jelka  
Sídlo: Mierová 959/17, 925 23 Jelka  
IČO: 00 306 011  
Zastúpená: Ing. Gabriel Kiš, starosta  
IBAN: SK63 0200 0000 0000 1882 9132  
E-mail: obec@jelka.sk  
Tel. číslo: 031/7876182  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

### 2. Nájomca:

Meno a priezvisko: **Štefan Czinege**  
Dátum narodenia:  
Trvale bytom: Hlavná 1291/127, 925 23 Jelka  
(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú nájomnú zmluvu v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

## Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania byt č. 2, ktorý sa nachádza v bytovom dome – 4 b. j. v Jelke na Hlavnej ulici č. 1291/127 (ďalej len „byt“).
2. Úžitková plocha bytu je 79,98 m<sup>2</sup> a pozostáva zo vstupnej haly, troch obytných izieb, šatníka, kuchyne, špajzy, kúpeľne, WC, terasy, podesty a základného príslušenstva.
3. Opis bytu a príslušenstva a opis stavu bytu sa nachádza v prílohe č. 1, ktorou je zápisnica o prevzatí bytu, ktorá je súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

## Čl. III

### Rozsah užívania

1. Nájomca bytu je oprávnený predmet nájmu uvedený v čl. II tejto zmluvy užívať len na bývanie.
2. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. g) Občianskeho zákonníka, a to aj v prípade, že túto povinnosť porušil príslušník domácnosti nájomcu.
4. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo

požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu v súlade s čl. V bod 3 až 5 tejto zmluvy.

#### **Čl. IV Doba nájmu**

- 1. Nájom bytu vzniká 01.06.2022 a dojednáva sa na dobu určitú do 31.05.2025.**
- Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy v súlade s § 12 ods. 3 a ods. 4 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov. Prenajímateľ sa zaväzuje k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy s nájomcom na ďalšie obdobie, za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok:
  - a) nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy, naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov,
  - b) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a príslušných právnych predpisov,
  - c) počas doby nájmu nedošlo k uplatneniu ustanovení Občianskeho zákonníka pre ukončenie nájmu.
- V prípade, ak nájom bytu prejde podľa zákonných ustanovení na inú osobu, ako na manžela, deti, rodičov, zaťa alebo nevestu nájomcu, ustanovenie odseku 2 tohto článku o predĺžení nájmu sa neuplatní.

#### **Čl. V Výška a spôsob platby nájomného a výška a spôsob úhrady plnení, ktoré sú poskytované s užívaním bytu**

- Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomateľovi nájomné vo výške 155,68 € mesačne.**
- Nájomné podľa čl. V bod 1 tejto zmluvy sa platí vždy mesiac vopred na bankový účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy nasledovne:
  - a) nájomné za prvý mesiac nájomca zaplatí pri podpise tejto zmluvy,
  - b) nájomné za ostatné mesiace nájomca zaplatí do 5. dňa v kalendárnom mesiaci, ktoré predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné platí.
- Náklady za spotrebu elektrickej energie bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi energie podľa skutočnej spotreby v zmysle zmluvy, ktorú je povinný uzavrieť s dodávateľom energie po podpísaní nájomnej zmluvy.
- Náklady za spotrebu plynu bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi plynu podľa skutočnej spotreby v zmysle zmluvy, ktorú je povinný uzavrieť s dodávateľom plynu po podpísaní nájomnej zmluvy.
- Náklady za vodné a stočné bude nájomca uhrádzať priamo Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a. s. podľa skutočnej spotreby v zmysle zmluvy, ktorú je povinný uzavrieť so Západoslovenskou vodárenskou spoločnosťou, a. s. po podpísaní nájomnej zmluvy.
- Nájomca bude vývoz odpadovej vody zo žumpy zabezpečovať sám.
- Nájomca je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy zložiť zábezpeku na účet prenájomateľa uvedený v čl. I bod 1 tejto zmluvy alebo v pokladni Obecného úradu obce Jelka vo výške šesťnásobku mesačného nájomného, t. j. vo výške 934,08 €. Finančné prostriedky zo zábezpeky budú slúžiť:**
  - a) na úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,

- b) na úhrady nákladov na odstránenie prípadných škôd spôsobených na byte, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu nájomcom alebo osobami, ktoré sa v byte zdržiavajú,
- c) na úhrady za nezaplatené nájomné.  
Zábezpeka neslúži ako úhrada za nájomné za 6 mesiacov nájmu. V prípade, že po riadnom skončení nájmu dôjde k predĺženiu nájmu k tomuto bytu na ďalšie obdobie s tým istým nájomcom, už uhradená zábezpeka bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt novou nájomnou zmluvou na ďalšie obdobie.
8. V prípade, že nájomca svoju povinnosť uvedenú v čl. IV bod 1 tejto zmluvy nesplní, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
9. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
10. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny. Uvedené je prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.

#### **Čl. VI Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy v byte ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu. S realizáciou týchto úprav je možné začať až po vydaní písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca je povinný za týmto účelom splniť povinnosti uvedené v čl. V bod 3 až 5 tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou. V prípade, že do uplynutia doby nájmu uvedenej v čl. III bod 1 tejto zmluvy nedôjde k jej predĺženiu a nájomca byt naďalej užíva, nájomca je povinný uhrádzať nájomné prenajímateľovi v súlade s čl. V bod 1 a 2 tejto zmluvy a plniť si povinnosti uvedené v čl. V bod 3 až 5 tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
6. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradiť nájomca v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v

- byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
8. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 4–7 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
  9. Nájomca nesmie vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome, a to ani na vlastné náklady.

### **Čl. VII Evidencia príslušníkov domácnosti**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v preberacom protokole bude uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku písomne oznámi prenajímateľovi.

### **Čl. VIII Hrubé porušenie nájomnej zmluvy**

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje najmä ak:
  - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, 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 podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s 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 využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
  - e) porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. VI tejto zmluvy,
  - f) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,
  - g) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
  - h) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

### **Čl. IX Zánik nájmu bytu**

1. Nájom zaniká niektorým z uvedených spôsobov:
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b) písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom,
  - c) písomnou výpoveďou,
  - d) odstúpením od zmluvy,
  - e) zničením prenajatej veci.
2. Prenajímateľ a nájomca môže ukončiť nájom písomnou dohodou.
3. Nájomca aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty.

- Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola adresátovi doručená výpoveď. Výpoveď sa považuje za doručení aj v prípade, ak si adresát zásielku odosielať na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy neprevzal. Za deň doručenia sa bude považovať deň vrátenia zásielky odosielaťovi.
5. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
  6. Nájomca ani členovia jeho domácnosti nemajú právo na bytovú náhradu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.
  7. Ak nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.
  8. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na veci prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
  9. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
  10. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelnou alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
  11. Ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné, má nájomca toto právo aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy. Práva odstúpiť od zmluvy sa nemožno vopred vzdať.
  12. Ak tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, je prenajímateľ povinný urobiť potrebné právne opatrenia na jeho ochranu. Ak tak prenajímateľ v primeranej lehote neurobí alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, môže nájomca odstúpiť od zmluvy.
  13. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho protokolárne prenajímateľovi.

### **Čl. X Záverečné a prechodné ustanovenia**

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 – 719 Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. Nájomca obecného bytu, ako dotknutá osoba berie na vedomie, že obec Jelka, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi (zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení 6 neskorších predpisov, zákon č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v

znení neskorších predpisov, zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) v znení neskorších predpisov, zákon č. 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách v znení neskorších predpisov, zákon č. 152/1994 Z. z. o sociálnom fonde a o zmene a doplnení zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov, zákon č. 552/2003 Z. z. o výkone práce vo verejnom záujme v znení neskorších predpisov, zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov, zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov) za účelom nájmu obecných bytov, spracovania účtovných dokladov a taktiež prípadného vybavovania súdnych sporov. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (najmä orgánom činným v trestnom konaní, súdnym exekútorom a pod.), osobné údaje sú poskytované sprostredkovateľom v rámci zmluvných vzťahov z mandátnej zmluvy. Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na prenosnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Bližšie informácie týkajúce sa spracúvania a ochrany osobných údajov sú uvedené na stránke obce Jelka [www.jelka.sk](http://www.jelka.sk).

4. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.
5. V prípade, ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú neplatnými alebo neúčinnými, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú nahradiť dodatkom k zmluve neplatné alebo neúčinné ustanovenie platným alebo účinným znením ustanovenia, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zmýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do uzatvorenia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
7. Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Jelke, dňa: 23.05.2022

V Jelke, dňa: 23.05.2022

.....  
**Prenajímateľ**

.....  
**Nájomca**