

# Nájomná zmluva 2023

uzavretá podľa § 685 a nasl. Obč. zák.

## Čl. I Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Obec Nová Dedina  
Nová Dedina 125, PSČ 935 25  
IČO: 00307301  
zastúpená starostom obce Mgr. Pavlom Novákom  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca: Daniel Máčaj  
dátum narodenia: xxxxxxxxxxxxxxxx  
rodné číslo: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
bytom: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
(ďalej len „nájomca“)

Spolu s nájomcom budú v nájomnom byte bývať nasledovné osoby, ktoré tvoria domácnosť nájomcu:

Meno a priezvisko:	Dátum narodenia:	Pomer k nájomcovi:

## Čl. II Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je prenájom nasledovnej nehnuteľnosti:

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva nachádzajúci sa v 4-bytovom dome, súpisné číslo 260 na parcele č. 66/2 v katastrálnom území Gondovo. Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením obce Nová Dedina o podmienkach pridelenia bytov vo vlastníctve obce Nová Dedina, financovaných dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a Štátneho fondu rozvoja bývania.

(ďalej len „predmet nájmu“)

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt bežného štandardu č. 4 v bytovom dome súpisné číslo 260 v obci Nová Dedina pozostávajúci z 1 izby spoločnej s kuchyňou a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu uvedeného v bode 2 tohto ustanovenia tvorí: kúpeľňa s WC a predsieň.

#### 4. Opis bytu a stavu bytu:

- celková podlahová plocha je 35,94 m<sup>2</sup>, z toho pripadá: 23,91 m<sup>2</sup> – kuchyňa s izbou  
4,95 m<sup>2</sup> – kúpeľňa s WC  
7,08 m<sup>2</sup> – predsieň

Celkový opis stavu a príslušenstva nájomného bytu, ako aj vybavenia bytu je uvedený v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto nájomnej zmluvy (aj v prípade opakovaného nájmu).

5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet uvedený v čl. II bod 2 do nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

6. Nájomca vyhlasuje, že so stavom predmetu nájmu sa oboznámil vopred, na základe podrobne vykonanej obhliadky a zároveň vyhlasuje, že predmet prenájmu považuje za spôsobilý na riadne užívanie.

### Čl. III Účel nájmu.

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu definovaný v čl. II tejto zmluvy za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Predmet nájmu sa prenajíma výhradne za účelom bývania.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať nehnuteľnosť do podnájmu tretej osobe.

### Čl. IV Doba platnosti a zánik nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
2. Začiatok nájmu: 01.09.2023
3. Koniec nájmu: 31.08.2024
4. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zmysle platného všeobecne záväzného nariadenia o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce Nová Dedina a zákona č. 433/2010 Z.z.. V prípade splnenia podmienok bude s nájomcom uzatvorená nová nájomná zmluva.

### Čl. V Výška nájomného

1. Výška nájomného za predmet nájmu je stanovená v zmysle platných predpisov pre tento typ nájomných bytov (ďalej len „nájomné“).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vo celkovej výške **81,00 Eur**, vždy najneskôr do 15. -teho dňa bežného mesiaca. V nájomnom sú zahrnuté nasledovné platby:
  - nájomné za byt: 66,00 Eur
  - platba do fondu opráv: 15,00 Eur

3. V uvedenej sume nie sú zahrnuté úhrady za plnenia a služby poskytované v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a jeho príslušenstva a dodávka elektrickej energie v byte (ďalej len „úhrady“). Nájomca uzavrie osobitnú zmluvu na priamy odber s dodávateľom elektrickej energie. Nájomcovi bude fakturované každý štvrtý rok, vývoz odpadových vôd na základe odpisu spotrebovanej vody. Náklady za spotrebu vody a plynu v byte a elektrickej energie v spoločných

priestoroch fakturované obecnému úradu budú nájomcovi fakturované so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.

4. Nájomca sa zaväzuje nájomné a úhrady platiť v termíne splatnosti na účet vedený v **Prima banke, a.s.**, IBAN: **SK32 5600 0000 0022 4964 0002**.

5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) súvisiace s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý aj začatý mesiac omeškania.

Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) súvisiace s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace, prenajímateľ mu vypovedá nájomnú zmluvu.

6. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu za predchádzajúci rok, najneskôr do 31.1. nasledujúceho roka.

7. V prípade, že nájomca nemá voči prenajímateľovi dlh, preplatok prenajímateľ vráti nájomcovi do 15 dní na základe vyúčtovacej faktúry.

8. Nedoplatok skutočných nákladov nájomca uhradí v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.

9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného ako aj platieb za služby v prípade zmeny príslušných predpisov resp. v nadväznosti na skutočnú spotrebu. O úprave nájomného doručí nájomcovi výpočtový list.

## Čl. VI

### Zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu.

1. Pre zabezpečenie úhrad nájomného a dodávky služieb s ním spojených ako aj prípadných náhrad za poškodenie bytu, príslušenstva a spoločných priestorov zmluvné strany dohodli finančnú záruku zodpovedajúcu výške troch mesačných splátok nájomného.

2. Finančnú záruku vo výške **243,00 Eur** sa nájomca zaväzuje zložiť na účet vedený v **Prima banke, a.s.**, číslo účtu: 2249645006/5600, **IBAN: SK45 5600 0000 0022 4964 5006** najneskôr v deň uzavretia nájomnej zmluvy. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie záruky počas trvania nájmu.

3. Prenajímateľ nesmie s finančnou zárukou nakladať, pokiaľ nenastane okolnosť porušenia povinností vyplývajúcej z nájomnej zmluvy týkajúcej sa riadneho plnenia nájmu, úhrad za služby s ním spojených, prípadne neuhradenia škody z titulu poškodenia bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení.

4. Pre prípad neplnenia zabezpečených úhrad prenajímateľ má právo pohľadávku vyrovnáť z finančnej záruky.

5. Po zániku nájmu prenajímateľ bezodkladne vráti nájomcovi finančnú záruku, prípadne jej časť v lehote do 30 dní od skončenia nájmu.

6. V prípade opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy sa výška finančnej záruky nemení.

## Čl. VII

### Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, spoločných častí a spoločného zariadenia najmä tým, že včas odstráni závady brániace riadnemu užívaniu bytu, spoločných častí a spoločného zariadenia.

2. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte zabezpečí na vlastné náklady.

3. Nájomca a osoby, ktoré bývajú s ním v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa

povahy príslušného zariadenia.

4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.

5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí alebo ktoré spôsobia členovia jeho domácnosti nájomcu, ktorí s nimi bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu škody.

6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

7. Nájomca má právo si zabezpečiť združené poistenie domácnosti na vlastné náklady.

8. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.

9. Nájomca nie je oprávnený akokoľvek nakladať a disponovať s predmetom nájmu - výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu. Prijatie ďalších osôb do bytu je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa.

10. Nájomca je povinný, ak dôjde k zmene okolností ovplyvňujúcich výšku úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Najmä je povinný oznámiť zmenu údajov potrebných k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Výška úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.

11. Nájomca alebo osoby zdržiavajúce sa v byte sú povinní umožniť prenajímateľovi a ním poverenej osobe prístup do bytu za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

12. Po uplynutí nájomnej doby ako aj po ukončení nájmu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať bez nároku na bytovú náhradu.

13. Nájomca je povinný v deň ukončenia nájmu byt bezodkladne odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie a je zachovaný pôvodný stav vybavenia nájomného bytu. Nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody, ktoré nezodpovedajú obvyklému opotrebeniu a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.

## **Čl. VIII**

### **Zánik nájmu**

1. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, najmä ak:

- a) nájomca alebo ten, kto je členom ich 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) 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
- e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

2. 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 nájomcovi doručená výpoveď.

3. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom .
4. Nájom zaniká uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, ak sa nevykoná právo dohodnuté v článku IV. bod 4

## **Čl. IX**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda právoplatnosť podpisom obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na internetovej stránke obce.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne právnymi predpismi.
4. Na byty s podporou štátu je zriadené záložné právo zachovania nájomného charakteru po dobu 30 rokov a počas tejto doby do vlastníctva nájomcu.
6. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 exempláre a nájomca obdrží jeden exemplár.
7. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom zmluvy. Vyhlasujú, že jej obsahu porozumeli, že sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že sú spôsobilí na právne úkony. Vyhlasujú, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevhodných podmienok čo na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Novej Dedine, dňa 31.08.2023

---

Nájomca

---

Mgr. Pavol Novák, starosta

