

# Nájomná zmluva č. 1/2023

Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Obec Ladice, zastúpená starostom obce, Ing. Farkašom Jurajom  
Ladice 219  
951 77 Ladice  
IČO: 00038440  
DIČ: 2021050790

a

**Nájomca:** Tóthová Diana, rod. Tóthová  
nar.: 08. 12. 1999  
r. č.:  
Čeľadice 389  
951 03 Čeľadice

## I.

### Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia obce Ladice č. 1/2015 o prenajímaní obecných bytov obstaraných pomocou verejných zdrojov.
2. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností:  
- **2 izbový byt č. 4** vedený na meno prenájomcu v celosti, ktorý sa nachádza na 3. podlaží v polyfunkčnej budove so súpisným číslom 323, parc. č.: 945/2 v katastrálnom území Ladice  
- spoločné časti a spoločné zariadenia polyfunkčnej budovy na parc. č. 945/2 v katastrálnom území Ladice so súpisným číslom 323
3. Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je: **byt č. 4 na 3 podlaží o celkovej výmere 52,64 m<sup>2</sup>**, pozostávajúci z vstupnej haly 4,33 m<sup>2</sup>, obývacej izby so stolovaním 21,22 m<sup>2</sup>, izby 16,49 m<sup>2</sup>, kúpeľne s WC 4,39 m<sup>2</sup>, kuchynského kúta 6,21 m<sup>2</sup> (ďalej len „byt“).
4. K zariadeniu bytu patrí: kuchynská linka s nerezovým drezom, digestor, elektrický sporák, pákové vodovodné batérie, vaňa, umývadlo, splachovacie WC, plynový kotol, svetelná elektroinštalácia, keramické a laminátové plávajúce podlahy, plastové okná s izolačným dvojsklom, bezpečnostné protipožiarne vstupné dvere.
5. K spoločným častiam a zariadeniam polyfunkčnej budovy so súpisným číslom 323, parc. č. 945/2 v katastrálnom území Ladice patria: základy, obvodové múry, priečelia, strecha,

schodisko, vchod, chodba, zvislé a vodorovné konštrukcie, izolácie, klampiarske, stolárske a oceľové konštrukcie, vodovodná, plynová a elektrická prípojka, televízny rozvod, bleskozvod, rozvod ústredného kúrenia, vnútorný požiarny rozvod, hasiace prístroje, vnútorné svietidlá, vchodové dvere a zábradlie schodiska.

## II.

### Doba nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. ods. 3 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú **od: 01. 11. 2023 do: 31. 12. 2026.**
2. Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto nájomná zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Ladice č. 1/2015.
3. Prenajímateľ má právo odmietnuť uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak sa nájomca alebo osoby s ním bývajúce v byte dopustili konaní ustanovených v § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.
4. O možnosti opätovného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia doby nájmu.

## III.

### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23. 04. 2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25. 09. 2008.
2. Výška mesačného nájomného je: **157,92 Eur, slovom: stopäťdesiatšedem eur a 92/100.**
3. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu. Výšku úhrady za elektrickú energiu spoločných priestorov oznámi prenajímateľ po obdržaní zúčtovacích faktúr od ZSE Energia, a. s.
4. Náklady na vývoz fekálií zo žumpy a práce s cisternovým vozidlom vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi po ukončení štvrťroka na základe doručených daňových dokladov od dodávateľa (faktúry za skutočne vyvezené množstvo).
5. Náklady na byt za elektrickú energiu, plyn, vodu a poplatku za komunálny odpad a drobný stavebný odpad si hradí nájomca sám.
6. Náklady spojené s revíziami plynových a elektrických zariadení hradí prenajímateľ z Fondu opráv a údržby.
7. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú uhrádzané bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený vo **Všeobecnej úverovej banke, a. s., číslo účtu: SK61 0200 0000 0000 2662 8162, BIC/SWIFT: SUBASKBX, variabilný symbol: 12023, konštantný symbol: 0558 alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu Ladice.**
8. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu spolu vo výške **157,92 Eur, slovom: stopäťdesiatšedem eur a 92/100,** je nájomca povinný

uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac do **15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.**

9. Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku oznámená.
10. Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.
11. V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť a to pred tým, takúto zmenu nájomného písomne oznámi nájomcovi.

#### IV.

##### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku III. tejto nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ a ním poverené osoby sú oprávnené požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ.
3. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu a iné podstatné zmeny v byte, ktorý je predmetom nájmu iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva takéto úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

#### V.

##### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy, majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom, spoločné časti a spoločné zariadenia polyfunkčnej budovy), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

4. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti sú povinné dodržiavať zákaz chovu domácich zvierat (napr. psy, mačky, hlučné vtáky, plazy, zajace a iné) v celom predmetu nájmu (byt, spoločné priestory).
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. V prípade zmeny stavbu počtu osôb v byte, oproti počtu osôb uvedených v Evidenčnom liste je nájomca povinný zmenu nahlásiť do 10 dní prenajímateľovi.
8. Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy poskytovať prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto nájomnej zmluvy.
9. Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.
10. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
11. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
12. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v polyfunkčnej bude vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
13. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach polyfunkčnej budovy spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
14. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.
15. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
16. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon nájomcovho práva ohrozená, má nájomca právo, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, závady odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
17. Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach polyfunkčnej budovy zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami polyfunkčnej budovy, s výnimkou prípadov kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.

18. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami polyfunkčnej budovy upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení budovy.
19. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v polyfunkčnej budovy všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky príľahlé k polyfunkčnej budovy, ako je starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.
20. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu za svojej prítomnosti zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, Okresného úradu Nitra a iných štátnych orgánov za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu.

## VI.

### Skončenie nájmu

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku II. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.
2. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.
3. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.
4. Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. a) až g) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
7. Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu.
8. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratý v riadnom stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do troch kalendárnych dní po ukončení nájmu.
9. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

## VII.

### Finančná zábezpeka

1. Nájomca je povinný do 30 dní od nadobudnutia platnosti tejto nájomnej zmluvy uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu vo výške **947,52 Eur, slovom: deväťstoštyridsaťsedem eur a 52/100.**
2. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.
3. V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške a to do 30 dní od skončenia nájmu.
4. V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške, zodpovedajúcej sume zníženej o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

## VIII.

### Záverečné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov ako aj o osobách jemu zverených podľa zákona 18/2018 Z. z..
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že bude zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch nájomcu a jemu zverených osobách v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z.
3. Nájomca vyhlasuje, preberá byt, príslušenstvo k bytu a zariadenie bytu uvedené v čl. I. tejto zmluvy bez závad. V prípade akýchkoľvek skrytých závad v byte je povinný ich do troch dní od zistenia nahlásiť písomne prenajímateľovi.
4. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.
6. Platnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Účinnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva dňom po jej zverejnení na webovej stránke obce.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne a zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
8. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a dva prenajímateľ.

V Ladiciach dňa 25. októbra 2023



.....

Tóthová Diana  
nájomca

.....

Mgr. Lacziková Alžbeta  
prenajímateľ