

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

uzatvorená medzi:

**Prenajíateľ:** Obec Radošovce  
IČO [REDAKOVANÉ]

(ďalej len „prenajíateľ“)

**Nájomca:** Jankovič Roman, [REDAKOVANÉ]

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

## I. Predmet zmluvy

Prenajíateľ je vlastníkom 3–izbového bytu č. 18, na treťom nadzemnom podlaží nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. 288, zapísaného v LV č. 2371 pre obec a k. ú. Radošovce.

Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu 3–izbový byt č. 18 na treťom nadzemnom podlaží v bytovom dome súp. č. 288, zapísaného v LV č. 2371, pre obec a k. ú. Radošovce.

Byt pozostáva z 3 izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, chodby. Celková podlahová plocha bytu je 63,30 m<sup>2</sup>.

## II. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **na dobu 1 roka s účinnosťou od 2.11.2023.**

Nájom bytu končí dňom uplynutia doby, na ktorú je zmluva uzavretá.

Nájom bytu môže byť ukončený písomnou dohodou zmluvných strán.

Nájom bytu môže prenajíateľ vypovedať písomnou výpoveďou za splnenia podmienok ustanovených v § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 mesiace od doručenia písomnej výpovede nájomcovi (nájomcom).

Výpovedná lehota plynie prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zo zmluvných strán.

Nájom bytu môže byť prenajímateľom opakovane uzatvorený a to písomnou zmluvou o nájme bytu medzi prenajímateľom a nájomcom. Podmienkou pre opakované uzavretie zmluvy o nájme je to, že po predchádzajúcu dobu nájmu si nájomca plnil všetky podmienky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy v prípade splnenia všetkých dohodnutých podmienok v tejto nájomnej zmluve po dobu trvania nájmu písomne prenajímateľ bude nájomcu informovať minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.

### III.

#### Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu

Vybavením bytu je jeho všetka vnútorná inštalácia (potrebné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie) okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, kuchynská linka, elektrický varič s rúrou, odsávač pár, vaňa/sprcha, vodovodné batérie, zvonček, poštová schránka.

Opis aktuálneho stavu a vybavenia bytu bude uvedený v preberacom protokole, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany. Preberací protokol je prílohou č. 1 tejto nájomnej zmluvy.

Byt, ktorý je predmetom nájmu je novostavbou.

### IV.

#### Výška nájomného

**Výška nájomného je stanovená vo výške 159,79 EUR** (slovom: jednotopäťdesiatdeväť eur a sedemdesiatdeväť centov) mesačne.

Nájomca je povinný platiť nájomné vždy do 5. dňa príslušného mesiaca trvania nájmu, a to v hotovosti do pokladne obce, kde prenajímateľ vystaví nájomcovi príjmový pokladničný doklad o prevzatí zaplatenej sumy nájomného alebo prevodom na účet prenajímateľa, na **účet číslo v tvare IBAN: SK12 5600 0000 0026 0026 5001**, kde variabilným symbolom je mesiac a rok zaplateného nájomného.

Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania zaplatenej sumy na účet prenajímateľa alebo dňom kedy bolo nájomné zaplatené v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

V prípade, že nájomné nezaplatí nájomca v dohodnutej lehote, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s ust. § 517 Občianskeho zákonníka.

Nájomník je povinný zaplatiť prenajímateľovi dňom vzniku nájmu **sumu vo výške 958,74 EUR, ktorá je šesť násobkom mesačného nájomného**. Uvedenú sumu je povinný zaplatiť v hotovosti do pokladne prenajímateľa, spolu s **poplatkom za elektromer, ktorý predstavuje čiastku 150,- EUR**. Istina, spolu s poplatkom za elektromer, budú pri ukončení nájmu bytu vyplatené nájomníkovi v hotovosti pri prevzatí bytu prenajímateľom alebo poukázaná na účet nájomcu. Táto istina sa neúročí a slúži ako zábezpeka v prípade straty schopnosti uhrádzať nájomné a ostatné služby; resp. na úhradu škôd spôsobených nájomcom. Uvedená istina je vedená na osobitnom účte prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený zo zábezpeky zloženej nájomcom previesť sumu zodpovedajúcu nedoplatku na nájomnom

z osobitného účtu na bežný účet prenajímateľa, ak nájomca v plnom rozsahu nezaplatí nájomné za ten ktorý mesiac trvania nájmu, a to najmenej po dobu dvoch mesiacov počas nájmu bytu. Prenajímateľ je oprávnený zo zábezpeky zloženej nájomcom previesť sumu zodpovedajúcu výške preukázanej škody na predmete nájmu spôsobenej nájomcom z osobitného účtu na bežný účet prenajímateľa.

Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi právo byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy užívať a povinnosť platiť prenajímateľovi úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

## V.

### Iné poplatky spojené s užívaním bytu

Nájomca je povinný platiť **mesačne preddavok vo výške 146,76 EUR**, (slovom: jednoštyridsaťšesť eur sedemdesiatšesť centov ) mesačne. Uvedený preddavok zodpovedá predpokladaným mesačným nákladom na služby spojené s užívaním bytu. Výpočet preddavku a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačného preddavku počas trvania nájmu v prípade, že dôjde k zvýšeniu nákladov u dodávateľov služieb do bytového domu, v ktorom sa byt nachádza. O dôvode zvýšenia poplatku je prenajímateľ povinný nájomcu písomne informovať a to pred zvýšením tohto poplatku.

Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje prenajímateľ nájomcovi na jednotlivé byty v dome takto:

1. Dodávka studenej vody: Prenajímateľ bytu zabezpečí dodávku studenej vody. Nájomca uhradí podiel spotreby podľa počtu osôb alebo nameraných hodnôt v byte.
2. Osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu: Prenajímateľ zmluvne zabezpečí dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov. Nájomca uhradí náklady stanoveným paušálnym poplatkom.
3. Dodávka plynu: Prenajímateľ nehnuteľnosti zmluvne zabezpečí dodávku plynu. Nájomca bytu uhradí podiel spotreby podľa nameraných hodnôt v byte.
4. Vývoz komunálneho odpadu: Prenajímateľ zabezpečí vývoz komunálneho odpadu pre nájomcu a osoby s ním bývajúce. Nájomca bytu uhradí poplatky za odvoz komunálneho odpadu v súlade s VZN Obce Radošovce.

Po obdržaní ročného zúčtovania za služby súvisiace s nájmom je prenajímateľ povinný oboznámiť nájomcu s preplatkom alebo nedoplatkom na nákladoch spojených s užívaním bytu. V prípade preplatku, je prenajímateľ povinný nájomcovi preplatok vrátiť do 15 dní od doručenia o oznámení o výške preplatku. V prípade nedoplatku je nájomca povinný doplatiť nedoplatok v lehote do 15 dní od doručenia oznámenia o výške nedoplatku na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

## VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do bytu za účelom vykonania kontroly, či nájomca užíva byt dohodnutým spôsobom, a to po predchádzajúcom písomnom oznámení prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje, že byt bude užívať na dohodnutý účel pre potreby seba a osôb, ktoré majú súhlas od prenajímateľa tento byt užívať.
4. Stavebné úpravy v predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom. Drobné úpravy a opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza nájomca. Poškodenie zariadenia bytu a spoločných priestorov v dome uhradí nájomca v plnej výške na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje, že byt bude užívať tak, aby bol umožnený ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv spojený s užívaním ich bytov.
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 sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné združené poistenie domácnosti. Poistná zmluva bude prenajímateľovi predložená do 30 dní odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy.
8. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv v byte, ktoré má vykonať prenajímateľ.
9. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. S písomným súhlasom prenajímateľa je nájomca oprávnený vymeniť byt s iným nájomcom bytového domu súp. č. 288.
10. Nájomca a každá osoba oprávnená užívať byt s nájomcom je povinná prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci Radošovce.
11. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok a umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.
12. V prípade, že dôjde k zmene skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného, výška nájomného sa mení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
13. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v stave bez závad, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade zistenia závad v byte spôsobených nájomcom zaväzuje sa nájomca nahradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktoré musel prenajímateľ vykonať tak, aby byt bol uvedený do stavu, kedy môže byť daný do nájmu ďalšiemu nájomcovi.
14. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšila a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
15. Nájomca je povinný vykonávať služby, za ktoré od prenajímateľa nebude požadovať úhradu a to upratovanie spoločných priestorov.
16. Nájomca je povinný zistené závady v nájomnom byte oznámiť prenajímateľovi písomne bez zbytočného odkladu po ich zistení.
17. Nájomca je povinný byt vypratať dňom ukončenia nájmu bez nároku na poskytnutie bytovej náhrady (náhradný byt, náhradné ubytovanie, prístrešok).

**VII.**  
**Záverečné ustanovenia**

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.

Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.

Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden rovnopis a nájomca obdrží jeden rovnopis.

Účastníci prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju podpísali.

V Radošovciach, dňa 2.11.2023

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

---

Mgr. Iveta Matúšová  
starostka obce