

ZMLUVA

O NÁJME BYTU č: A-II.NP byt č. 4

uzatvorená

v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka a § 12 zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania medzi

1/	Názov	OBEC Trstené pri Hornáde
	Sídlo	Osloboditeľov 118
	Zastúpená	Mgr. Matejom Kočišom - starostom obce
	IČO	00324817
	DIČ	2021245083
	Bank. spoj.	Prima banka a.s. IBAN: SK47 5600 0000 0004 5492 7011
	Variabilný symbol	
	Kontaktné údaje	Osoba prvého kontaktu: Tel. č.: 055/6980 167, 0903 910 141 E-mail: info@trsteneprihornade.sk

Na strane jednej ako **Prenajímateľ** /ďalej len „Prenajímateľ“/

a

2/	Titul, meno, priezvisko	Iveta Jobbágyová
	Rodený	
	Narodený	
	Trvale bytom	
	Stav	
	Číslo OP	

Na strane druhej ako **Nájomca** /ďalej len „Nájomca“/

I.

Preambula

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom **bytu č.: 4, v bytovom dome „A“ II. nadzemnom podlaží** obytného domu v Trstenom pri Hornáde, nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade v Košice – okolie, odbor katastrálny, pre kat .úz. Trstené pri Hornáde, Okres Košice – okolie, obec Trstené pri Hornáde, zastavaná plocha, LV č. 661, parcela č. KN-C 570/4.
- 1.2 Nájomca je fyzickou osobou, ktorá písomne požiadala o pridelenie nájomného bytu a zároveň splnila podmienky na pridelenie obecného bytu za účelom bývania zmysle zákona a Všeobecne záväzného nariadenia obce.

II.

Predmet a účel nájmu

- 2.1. Predmetom tejto Zmluvy je prenájom **bytu č.: 4 /jednoizbový/, v bytovom dome „A“ II. nadzemnom podlaží** obytného domu v Trstenom pri Hornáde o celkovej výmere **33,67 m²** (ďalej len byt).
- 2.2. V zmysle zákona a Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 1/2022 zo dňa 23.02.2022 a po splnení podmienok na pridelenie bytu Nájomcom, Prenajímateľ touto zmluvou dáva Nájomcovi do užívania byt (Čl. II., ods. 2.1. Zmluvy) za podmienok upravených touto Zmluvou.
- 2.3. Byt, ktorý je predmetom nájmu je bytom trvalo určeným na bývanie pre fyzické osoby.
- 2.4. Úžitková plocha bytu je 33,67 m² a pozostáva: vstup, kúpeľňa, 1x izba, kuchyňa a balkón.
- 2.5. Technická vybavenosť bytu: plastové vchodové dvere, laminátové plávajúce podlahy, keramická dlažba, obložkové zárubne, toaleta, umývadlo, pákové batérie, vaňa, keramický obklad, kuchynská linka, nerezový drez, plynový sporák s elektrickou rúrou, digestor, prietokový nástenný plynový kondenzačný kotol zn. BAXI Prime 24 kW a doskové vykurovacie telesá.
- 2.6. Spoločnými časťami domu sú najmä:
- základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.
- 2.7. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:
- kočíkareň, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a plynové pripojky.
- 2.8. Podlahovú plochu bytu tvorí podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností tvoriacich príslušenstvo bytu bez plochy balkónu.

III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 3.1. V zmysle zákona a Všeobecne záväzného nariadenia obce (viď Čl.II.,ods. 2.2. Zmluvy) Prenajímateľ dáva Nájomcovi byt do odplatného užívania a to na dobu **URČITÚ do 05. 09. 2026.**
- 3.2. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť:
- a/ Dohodou zmluvných strán – dohoda bude mať vždy písomnú formu a bude ukončená posledným dňom v mesiaci v ktorom sa zmluvné strany dohodli na ukončení zmluvného vzťahu.
 - b/ Uplynutím doby na ktorú bola Nájomná zmluva uzatvorená.
 - c/ Výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po písomnom doručení výpovede druhou stranou. Pre udelenie výpovede ktorejkoľvek zo strán nepostačuje písomné doručenie označené ako výpoveď prostredníctvom e-mail správy.
- 3.3. Nájomca má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu.
- 3.4. Prenajímateľ má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu, ak:
- a/ Nájomca, alebo osoby žijúce v prenajatom byte narušajú výkon nájomných práv ostatným nájomcom svojim nevhodným správaním a Prenajímateľom boli už raz písomne na svoje správanie upozornení.
 - b/ Nájomca užíva byt (spoločné priestory, zariadenia obytného domu) v rozpore s účelom a charakterom, pre ktorý mu bol udelený.
 - c/ Nájomca, alebo osoby žijúce v prenajatom byte spôsobil/li na byte Prenajímateľovi škodu, ktorej suma presahuje 1000€.
 - d/ Nájomca si neplní včas a riadne svoju povinnosť, platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu v zmysle tejto Zmluvy a pohľadávka voči Prenajímateľovi presiahla sumu 3 mesačného nájmu v Eurách (pohľadávkou sa rozumie aj jej príslušenstvo). V takomto prípade neplynú 3 mesačná výpovedná lehota, ale výpoveď je okamžitá.

- e/ Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa umožnil byť užívať iným osobám.
- f/ Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa si v byte, ktorý má prenajatý zriadil sídlo podnikania.
- g/ Nájomca porušil povinnosti, k dodržiavaniu ktorých sa zaviazal v zmysle Čl. V, ods. 5.2.
- 3.5. Prenajímateľ môže s Nájomcom uzavrieť novú nájomnú zmluvu za rovnakých podmienok v prípade, ak:
- a/ Nájomca v priebehu trvania tejto Nájomnej zmluvy nájomné a služby spojené s užívaním bytu si plnil vždy včas a riadne.
- b/ Nájomca neporušil žiadne iné povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy a na porušenie povinností nebol nikdy písomne zo strany Prenajímateľa upozornený.
- c/ Nájomca o uzatvorenie novej Nájomnej zmluvy písomne Prenajímateľa požiada minimálne dva (2) kalendárne mesiace predom (písomná žiadosť musí byť Prenajímateľovi doručená pred začatím plynutia 2-mesačnej lehoty do skončenia Nájomnej zmluvy).
- d/ Nájomca po celú dobu spĺňa podmienky Všeobecne záväzného nariadenia obce ako spôsobilá na pridelenie nájomného bytu obce.
- 3.6. Prenajímateľ má právo **odstúpiť od Zmluvy okamžite**, ak sa na strane Nájomcu zmenili podmienky, ktoré ho oprávňujú na to, aby mohol užívať nájomný byt obce v súlade s podmienkami upravenými vo Všeobecne záväznom nariadení obce č.1/2022 zo dňa 23. 02. 2022.
- 3.7. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný dať byt do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
- 3.8. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu prenajatý byt odovzdať prenajímateľovi.
- 3.9. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom, resp. bez súhlasu Prenajímateľa, ani protihodnotu toho - z dôvodu, že sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili - a to ani vtedy, ak Prenajímateľ od Nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
- 3.10. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca po skončení doby nájmu predmetný byt nevyprace a neodovzdá najneskôr deň po uplynutí doby nájmu správcovi bytu, je nájomca povinný za každý deň neoprávneného užívania bytu bez platnej Nájomnej zmluvy zaplatiť na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 10€/deň.
- 3.11. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
- 3.12. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, ak dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, všeobecne záväzného nariadenia obce č. 1/2022 o podmienkach prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch a Občianskeho zákonníka. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude Prenajímateľ informovať Nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy musí Nájomca požiadať písomne Prenajímateľa doručením žiadosti do sídla jeho obecného úradu, minimálne 2 mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle § 12 ods. 4. zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení. Podmienky novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.

IV.

Cena nájmu a služieb spojených s užívaním bytu

4.1. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi platiť pravidelne mesačne:

a/ nájom za byt (služby spojené s užívaním bytu)	v celkovej sume	83,60 €
b/ zálohovú platbu za vodné a stočné	v celkovej sume	10,00 €
spolu vo výške		93,60 €

to všetko najneskôr do 25.-ho dňa v mesiaci v prospech účtu Prenajímateľa uvádzaného v záhlaví tejto Zmluvy, do Variabilného symbolu uviesť číslo bytu a do poznámky uviesť priezvisko a meno nájomníka.

4.2. Položka služby spojené s užívaním bytu sa skladá: 10€ - fond opráv, 5€ - spravovanie, 2€ - režijné náklady za spoločné priestory.

4.3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že Nájomca najneskôr v deň podpisu Nájomnej zmluvy zloží v prospech účtu Prenajímateľa finančnú zábezpeku (depozit) vo výške 3-mesačného nájmu v Eurách, na zabezpečenie prípadnej pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi ku dňu skončenia tejto Zmluvy. Podpisom tejto Zmluvy Nájomca súhlasí, aby v prípade vzniku pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi bola kedykoľvek jej výška započítaná a uhradená z finančnej zábezpeky (depozitu).

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Prenajímateľ je povinný:

a/ počas celej doby nájmu zabezpečiť pre Nájomcu nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu.

b/ zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu zúčtovať vždy za uplynulý kalendárny rok a Nájomcovi najneskôr do 31.5. v každom kalendárnom roku predložiť Ročné vyúčtovanie nákladov a služieb spojených s užívaním bytu.

c/ preplatky spojené s ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s užívaním bytu uhradiť Nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania.

d/ vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku (depozit) v plnej výške, prípadne krátený o výšku pohľadávky a to v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa vyúčtovania ukončeného nájomného vzťahu.

e/ zúčastňovať sa na schôdzach konaných v obytnom dome.

f/ vstupovať do bytu za účelom kontroly dodržiavania predmetu a účelu Zmluvy a povinností na stane Nájomcu.

5.2. Nájomca je povinný:

a/ riadne a včas platiť v prospech účtu prenajímateľa nájom a služby spojené s užívaním bytu.

b/ dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu ako Nájomcovi v zmysle tejto Zmluvy.

c/ udržiavať čistotu a poriadok v byte, spoločných priestoroch obytného domu, chrániť majetok Prenajímateľa a nepoškodzovať ho, nerušiť ostatných nájomníkov v obytnom dome a dodržiavať domový poriadok.

d/ nedoplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania, v opačnom prípade si je vedomý, že porušuje Zmluvu a Prenajímateľ si môže voči nemu uplatňovať úrok z omeškania.

e/ v prípade neuhradenia nájomného a služieb spojených s užívaním bytu včas a riadne zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle zákona.

f/ znášať všetky drobné opravy v byte, ktoré súvisia s bývaním na svoje vlastné náklady.

g/ uhradiť Prenajímateľovi v plnom rozsahu škodu, ktorú spôsobil sám Nájomca, osoby žijúce s Nájomcom v spoločnej domácnosti, alebo iné osoby ktoré sa nachádzali v prenajatom byte po dobu trvania tejto Zmluvy a túto škodu spôsobili.

h/ zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav v byte, spoločných častiach a zariadeniach v obytnom dome. Nie je oprávnený ich vykonávať ani na svoje vlastné náklady bez písomného súhlasu Prenajímateľa.

i/ vždy umožniť a sprístupniť byt Prenajímateľovi na čas nevyhnutný za účelom meraní, inštalácie vodomeroch, kontroly a odpočtu meračov spotreby v byte.

j/ užívať byt iba na bývanie v rozsahu upravenom touto Zmluvou a iba pre osoby, ktoré majú podľa Rozhodnutia Prenajímateľa oprávnenie tento byt užívať.

k/ oznámiť akékoľvek zmeny v počte osôb užívajúcich byt (rodinní príslušníci) najneskôr do 15 dní odo dňa zmeny.

l/ v deň ukončenia nájomného vzťahu odovzdať byt Prenajímateľovi vypratáný, nepoškodený s vykonanou hygienickou maľbou na vlastné náklady.

m/ oznámiť Prenajímateľovi deň a čas konania schôdzí v obytnom dome minimálne 3 dni predom.

n/ Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa tohto zákona (ďalej len „vlastník nájomného bytu“) je povinný počas lehoty uvedenej v [§ 11 ods. 1 písm. a\) štvrtého bodu](#) 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 podľa tohto zákona.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Prenajímateľ sa s Nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
- 6.2. Podpísaním Zmluvy o prenájme je Nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
- 6.3. Táto Zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.
- 6.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona.
- 6.5. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona o ochrane osobných údajov udeľuje Prenajímateľovi súhlas so spracovaním jeho osobných údajov po dobu trvania tejto Zmluvy a následne jej povinnej archivácie v zmysle zákona.
- 6.6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je **Evidenčný list nájomníka a Preberací protokol nájomného bytu**, každý z nich potvrdený podpisom Nájomcu.
- 6.7. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že Zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzujúcej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
- 6.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu o nájme bytu uzavreli na základe ich vážnej a slobodnej vôle, nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si pozorne prečítali a na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
- Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každý z nich sa považuje za originál. Každá zmluvná strana obdrží jeden exemplár.

V Trstenom pri Hornáde, dňa 28.11. 2025

Prenajímateľ:

starosta obce

Nájomca:

Iveta Jobbágyová