

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle ust. § 43 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

## 1. Obec: JESENSKÉ

zastúpená: starostom obce **Mgr. Gabriel Mihályi, PhD.**

Sídlo: Sobotská 10, 980 02 Jesenské

IČO: 00318833

Bankové spojenie: 68943646/0900

d'alej len *p r e n a j í m a t e ľ*

a

## 2. Meno a priezvisko: ANGELIKA BÁNOVÁ

Trvalý pobyt: Záhradná 670/21, 980 02 Jesenské

Číslo preukazu totožnosti:

Rodné číslo:

d'alej len *n á j o m c a*

doleuvedeného dňa za nasledovných podmienok uzatvorili túto:

### nájomnú zmluvu

#### Čl. I.

##### Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom 3 izbového bytu č. 670/21 nachádzajúcim sa na **prízemí (byt č.1, byt č.2) / na poschodí (byt č.3, byt č.4)** obytného domu nachádzajúceho sa v obci Jesenské na ulici Záhradná, a vedeného Správou katastra Rimavská Sobota na liste vlastníctva č. 1 v kat. území Jesenské, súp. č.: **670/21**.

2. Prenajímateľ prenecháva na základe tejto zmluvy nájomcovi do užívania byt uvedený v bode 1 tejto zmluvy pozostávajúci z kuchyne, 3 izieb a príslušenstva (na základe preberacieho protokolu) o rozlohe 63 m<sup>2</sup> + loggia a vedľajšia miestnosť kde sa nachádza plynová kotolňa.

#### Čl. II

##### Odovzdanie predmetu nájmu

1. Nájomca potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu, a tento mu bol odovzdaný v stave spôsobilom na riadne užívanie.

2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu ku dňu podpisu tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol, ktorý sa dňom podpisu stane neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. V protokole sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia, ako i stav meradiel jednotlivých médií (vody, TUV, tepla, plynu elektriny) .

#### Čl. III

## **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte na vlastné náklady drobné opravy (uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy) ako i bežné udržiavacie práce. Ak nájomca nevykoná drobné opravy v byte sám môže ich vykonať prenajímateľ na svoje náklady. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi takto mu vzniknuté náklady.
2. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
3. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu spôsobom obvyklým s ohľadom na ich povahu a určenie.
4. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať v predmete nájmu žiadne stavebné úpravy a iné podstatné zmeny (napr. výmenu príslušenstva) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ak dôjde k zmene okolností rozhodných pre stanovenie výšky nájomného, oznámi tieto skutočnosti bezodkladne prenajímateľovi; prenajímateľ je oprávnený vykonať zmenu výšky nájomného s účinnosťou od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom k zmene okolností rozhodných pre stanovenie výšky nájomného došlo.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a technického stavu, ako i vykonania montáže alebo kontroly meračov médií.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť mu ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu, alebo v spoločných priestoroch, alebo spoločnom zariadení domu sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vzniknutej škody a súvisiacich nákladov.
10. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku jeho zneužitia (t.j. užívaním predmetu nájmu v rozpore s dohodnutým alebo obvyklým spôsobom užívania) zodpovedá nájomca i za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup, nezodpovedá však za náhodu.
11. Nájomca uhradí finančnú záruku vo výške 6 mesačného nájmu najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.

**12.** Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a jeho deti, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti a rodičia nájomcov. Zoznam osôb tvorí prílohu č.2 k NZ. Nájomcovia musia tento byt riadne a osobne užívať.

#### **Čl. IV**

##### **Práva a povinnosti prenajímateľa.**

- 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 predmetu nájmu.
- 2.** Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba, je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu, bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, len vo výnimočných prípadoch, ak si to vyžaduje havarijný stav. O tom musí nájomcu bezodkladne informovať.

#### **Čl. V**

##### **Výška a splatnosť nájomného**

- 1.** Mesačné nájomné je **180,-** eur.
- 2.** Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vopred, a to vždy do **25.** dňa predchádzajúceho mesiaca, a to v hotovosti do pokladne alebo na účet prenajímateľa č. IBAN :SK3756000000006529416003. Nájomné za prvý mesiac trvania nájmu je splatné pri podpise zmluvy.
- 3.** Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie úhrad (studenej vody a stočného ) jedenkrát ročne a zaslať nájomcovi najneskôr do 28.2. Ostatné súvisiace náklady s nájomom / elektrika, plyn / hradia nájomníci individuálne.
- 4.** V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo platby spojené s užívaním predmetu nájmu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
- 5.** Prenajímateľ z dohodnutého nájomného tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.
- 6.** Nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku formou finančnej zábezpeky, a to vo výške 6 mesačného nájomného za užívanie bytu – 900€ (slovom deväťsto eur) najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Pri skončení nájomného vzťahu vráti vlastník nájomníkovi finančnú záruku uvedenú v Čl. V . V prípade nedoplatkov

na nájomnom a spôsobenej škody na NB vráti vlastník nájomcovi uvedenú čiastku zníženú o dlžnú sumu resp. výšku škody.

## Čl. VI.

### Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 3 rokov **od 01.05.2025 do 30.04.2028** s tým, že jej platnosť môže byť rozhodnutím obecného zastupiteľstva predĺžená vždy o 3 roky. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia, má nájomca právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.

2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa končí tiež písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou v zmysle právnej úpravy zakotvenej v ust. § 710 a nasl. Občianskeho zákonníku.

3. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi stave v akom mu bol byt odovzdaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je ku dňu skončenia nájmu povinný odstrániť na vlastné náklady všetky zmeny a úpravy i tie, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s ich odstránením.

4. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany protokol. V protokole sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia, ako i stav meradiel jednotlivých médií (vody, TUV, tepla, plynu elektriny). Nájomca je ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi tiež všetky kľúče od predmetu nájmu a spoločných priestorov.

5. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

6. Prenajímateľ môže po schválení v obecnom zastupiteľstve písomne vypovedať nájom, ak nájomca :

a/ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu vlastníka.

b/ alebo ten, kto s ním býva, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia.

c/ využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.

7. Doterajší nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy splnenia nasledovných podmienok :

- má riadne zaplatené nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- má uhradené miestne dane a miestny poplatok za komunálny odpad a drobný stavebný odpad.

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

## **Čl. VII. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, po jednom pre každú zo zmluvných strán.
2. Akékoľvek dodatky, alebo zmeny tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.
5. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce Jesenské.
9. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Jesenskom dňa 30.04.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

---

---

## **PRÍLOHA č. 1 (v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.)**

### **DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

#### **A. Sanitárne zariadenie:**

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu -kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovvej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

#### **B. Elektrické zariadenie:**

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

#### **C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):**

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sludy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

**D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:**

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

**E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:**

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

**F. Merače spotreby tepla:**

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

**G. Etážové kúrenie:**

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

**H. Chladiace zariadenie:**

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

**I. Kovanie a zámky:**

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

**J. Okná a dvere:**

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

**K. Podlahy:**

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,

2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

**L. Rolety a žalúzie:**

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliesku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

**M. Domáce telefóny:**

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Príloha č. 2 - zoznam osôb

| <b>P. č.</b> | <b>Meno a priezvisko</b> | <b>Dátum narodenia</b> | <b>Príbuzenský pomer<br/>k žiadateľovi</b> |
|--------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| 1            | Angelika Bánová          |                        | Nájomca                                    |
| 2            | Adam Valentín Tóth       |                        | Syn                                        |
| 3.           | Barbara Tóthová          |                        | Dcéra                                      |
| 4.           |                          |                        |                                            |
|              |                          |                        |                                            |
|              |                          |                        |                                            |