

## Nájomná zmluva – opakovaná č. 300/3/2012

uzatvorená dňa 07.12.2012 v Pastovciach podľa § 685 Občianskeho zákonníka, ako aj § 12, ods. 4 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní medzi účastníkmi:

**Prenajímateľ:**        **OBEC PASTOVCE**  
Zastúpená starostom obce  
**IČO:**  
**DIČ:**  
**Bankové spojenie:**  
**Číslo účtu:**

**Nájomca:**            **Meno a priezvisko:**  
**Rodné číslo:**  
**Bydlisko:**            **Pastovce, Nový rad 300/3**  
**Štav:**  
**Štátna príslušnosť:**

**a manželka**

**Meno a priezvisko:**  
**Rodné číslo:**  
**Bydlisko:**            **Pastovce, Nový rad 300/3**  
**Štav:**  
**Štátna príslušnosť:**

**takto:**

### **I. Preambula**

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného z podporou štátu prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasledujúceho zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ako aj § 12 zákona č. 443/2010 Z.z o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.

### **II. Predmet nájmu**

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- 3 izbového bytu č. **B/...** vedenom na mene prenájomateľa v celosti a nachádzajúcom sa na prvom podlaží v obytnom dome na par. č. 858/13 katastrálne územie: Pastovce

- spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu na par. č. 858/13, 858/5, 858/7, katastrálne územie: Pastovce

Predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy je:

- 3 izbový byt č. **B/...** vedený na mene prenajímateľa v celosti a nachádzajúci sa na prvom podlaží v obytnom dome na par. č. 858/13, Pastovce, Nový rad 300/3 vrátane vybavenia bytu, ktoré je presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy a príslušenstvo bytu, ktoré je rovnako presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy;
- spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu na par. č. 858/13, 858/5 a 858/7 v Pastovciach.

### **III. Predmet zmluvy**

Prenajímateľ prenecháva za odplatu – nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu ( byt s príslušenstvom, spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu ) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. Tejto nájomnej zmluvy dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

### **IV. Doba nájmu**

Táto nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú, ktorá končí dňom .....  
Platnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva jej podpisom obomi zmluvnými stranami.

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

Po skončení doby na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiadá najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu .

Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Tejto nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ a ním poverené osoby ( najmä správca obytného domu ) je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly či nájomca predmet nájmu riadne užíva a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním

predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť v súlade s § 5 ods. 1 písm. h výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR V-1/2006 zo dňa 07.12.2006, v znení § 18 zákona 443/2010 Z.z

Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami

nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

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 také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojené s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na požitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie 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, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlhujúcej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do 90-tich kalendárnych dní odo dňa čerpania zábezpeky.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy majú právo užívať predmet nájmu ( byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu ), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto nájomná zmluva má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy.

O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, ani jeho časť do prenájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

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.

Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy poskytovať prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.

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 do výšky 33,00 €.

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.

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.

Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v obytnom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Nájomca je povinný uhradiť náklady v plnej výške za závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy spôsobí. Taktiež na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu, ktoré spôsobí sám alebo osoby s ním bývajúce. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

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.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami obytného domu s výnimkou prípadov, kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.

Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu.

Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky prilahlé k obytnému domu.

## **VII.**

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

Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia s užívaním predmetu nájmu môžu byť nájomcom uhrádzané:

- **bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený:  
VÚB a. s. , číslo účtu: .....**
- **v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Pastovciach.**

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za bežný kalendárny mesiac do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva: za elektrinu: ročne – do 30 dní po skončení kalendárneho roka a vodné do 30 dní po uskutočnení odpočtu vodomerných hodín.

Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku oznámená.

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) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť, týka sa to fondu opráv.

Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1-ho dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

## **VIII.**

### **Skončenie nájmu**

#### **Uplynutie doby.**

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.

#### **Dohoda.**

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.

## **Výpoveď.**

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.

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.

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.

Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. a) až g) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez uvedenia dôvodu.

## **Spoločné ustanovenie k ukončeniu nájmu.**

Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratáný v stave, ktorý zodpovedá riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. 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 opotrebovanie.

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.

## **IX.**

### **Osobitné ustanovenie**

Finančná zábezpeka prijatá v súlade s § 5 ods. 1 písm. e. Výnosu MV a RR zo dňa 7.12.2006 č. V-2006 bude slúžiť na zabezpečenie prípadných úrad podľa § 12 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z.z.( Výnos č. V-2006 zo dňa 4.12.2006 bol zákonom č. 443/2010 Z.z zrušený)

V prípade novozatvorených nájomných zmluv fin. zábezpeka bude inkasovaná v súlade s § 12 ods. 7 zákona 443/2010 Z.z.

V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady 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 kalendárnych dní od skončenia nájmu.

V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie 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

o zníženie sumy z finančnej zábezpeky, ktorá bola prenajímateľom použitá na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

### **Záverečné ustanovenia.**

Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, ale platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne právnych predpisov.

Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe ustanovenia §7 ods. 10 zák. č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

V Pastovciach, dňa .....

---

---

---

## Obec Pastovce, Obecný úrad Pastovce, Mikulská 51/84, 935 74 Pastovce

### EVIDENČNÝ LIST - pre výpočet nájomného č. 300-2012

podľa zákona č. 18/1996 Z. z. a opatrenia MF SR č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR č. 1/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov

Meno užívateľa bytu: .....

Poloha bytu: prízemie

Číslo bytu: B/

Kategória bytu: I.

Výmera bytu:

Osoby bývajúce v byte (mimo užívateľa bytu)

Obytné miestnosti	m <sup>2</sup>
izba 1.	29,14
izba 2.	17,80
izba 3.	12,60
celkom	59,54

p. č.	Meno priezvisko	Dátum nar.	Pomer k uži.	Poznámka
1.				

Neobytné miestnosti	m <sup>2</sup>	p.č	Ostatné zariadenie bytu
kuchyňa	7,14	1.	Kuchynská linka
kúpeľňa	4,80	2.	
WC	1,60	3.	Sporák
špajza	2,78	4.	Plynový kotol
chodba	3,80		
Celkom	20,12		

Byt 3-izbový celková plocha **79,66 m<sup>2</sup>**

### Výpočet mesačného nájomného

Cena objektu	323 050,-€
Fond opráv (0,5%/30 rokov)	48 458,-€
Poistenie budovy (30 rokov)	7 030,-€
Revízie (30 rokov)	9 000,-€

$$(387\,538 : 480\text{m}^2) : 360 = 807,3708 : 360 = \mathbf{2,2426\text{-€}/\text{m}^2}$$

Obytné miestnosti	59,54 m <sup>2</sup>	2,2426-€	133,5244-€
Neobytné miestnosti	20,12 m <sup>2</sup>	2,2426-€	45,1211-€
Celkom	79,66 m <sup>2</sup>	-	178,6455-€
10% zníženie za trvalú vlhkosť bytov			17,8645-€
<b>Celkové mesačné nájomné za byt (zaokr.)</b>			<b>161,00-€</b>



Platba za poskytované služby a dodávky / mesačná záloha

Vodné	10,00-€
Osvetlenie spoločných priestorov	3,05-€
<b>Celkom za služby mesačne</b>	<b>13,05-€</b>

**Celková mesačná úhrada nájomného a služieb a dodávok spojených s užívaním bytu spolu: 174,05-€**

V Pastovciach

Prenajímateľ:

Nájomca

---

---

---