

## Nájomná zmluva

uzatvorená v súlade s ustanovením § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka  
medzi zmluvnými stranami:

**Názov:** Obec Jalšové  
**IČO:** 00312592  
**DIČ:** 2021279469  
**Sídlo:** Jalšové 148  
**v zastúpení:** *Marian Paulovič*, starosta obce

**na strane jednej ako „ p r e n a j í m a t e ľ “**

**a**

**Meno a Priezvisko:** Dominik Sanftleben, rod. Sanftleben, nar. 02.07.1997, trvale  
bytom Veselé 33, 922 08 Veselé  
a manželka Diana Sanftleben, rod. Pavlovičová, nar.  
29.03.1997, trvale bytom Jalšové č. 187, 922 31 Jalšové

**na strane druhej ako „ n á j o m c o v i a “**

za týchto podmienok:

### I.

#### Úvodné ustanovenia

1.1

Zmluvné strany uzatvárajú túto nájomnú zmluvu za účelom úpravy ich vzájomných práv a povinností v súvislosti s realizáciou záväzkového vzťahu (nájomného vzťahu), ktorého predmetom je odplatné prenechanie predmetu nájmu uvedeného v ustanovení článku II. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi, aby ho nájomca za odplatu dočasne užíval.

### II.

#### Predmet nájmu

2.1

Prenajíateľ je výlučným vlastníkom 12 - bytového nájomného domu č. 211 nachádzajúceho sa v obci Jalšové katastrálne územie Jalšové, parc. Č. 111/13, ktorú prenájíateľ vlastní v celosti v 1/1-ine.

2.2

Predmetom nájmu na základe tejto nájomnej zmluvy je 3-izbový byt č. 11 o celkovej výmere 72,40 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti uvedenej v ustanovení článku 2.1 tejto nájomnej zmluvy, ktorý pozostáva z: chodba, kúpeľňa, WC, špajza, kuchyňa s izbou, 2 samostatné izby, balkón.

2.3

Predmet nájmu je vybavený funkčnou prípojkou na verejný rozvod vody a elektrickú sieť.

### III.

#### Predmet zmluvy

3.1

Prenajíateľ sa za podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluve zaväzuje prenechať nájomcom do dočasného odplatného užívania predmet nájmu a nájomcovia sa za užívanie predmetu nájmu zaväzujú platiť prenájíateľovi dohodnuté nájomné.

3.2

Uzavretím tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcom popri práve užívať predmet nájmu i právo užívať spoločné priestory nehnuteľnosti a parkovisko.

#### IV.

##### Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

###### 4.1

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu do užívania nájomcu, vrátane zariadenia predmetu nájmu sa uskutoční na základe odovzdávacieho protokolu vyhotoveného v písomnej forme, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami. Obsahom protokolu bude opis predmetu nájmu a príslušenstva predmetu nájmu ako i miera ich opotrebenia v čase odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcovi.

#### V.

##### Účel nájmu

###### 5.1

Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne za účelom bývania. Užívanie predmetu nájmu k akémukoľvek inému účelu (najmä k výkonu podnikateľskej činnosti) sa považuje za hrubé porušenie tejto nájomnej zmluvy zakladajúce právo prenajímateľa vypovedať zmluvu bez nároku nájomcu na bytovú náhradu.

#### VI.

##### Doba nájmu

###### 6.1

Zmluvné strany si dohodli prenájom na dobu určitú **od 01.01.2021 do 31.12.2021**.

###### 6.2

Nájomcovia vyhlasujú, že sú si vedomí toho, že nájom je na základe tejto nájomnej zmluvy dohodnutý na dobu určitú a z toho dôvodu po skončení nájmu nemajú nárok na žiadnu bytovú náhradu.

###### 6.3

Nájomcovi vzniká právo prednostného nájmu bytu v ďalšom období, pokiaľ si riadne plní svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a spĺňa podmienky stanovené výnosom MV RR SR č. 1-1/2004 v znení neskorších predpisov.

###### 6.4

Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy.

#### VII.

##### Nájomné

###### 7.1

Zmluvné strany si dohodli mesačné nájomné vo výške **189,20 €**

Nájomné pozostáva z nasledovných zložiek:

- Fond opráv :	24,03 €
- Režijné náklady :	10,00 €
- el. energia:	5,00 €
- žumpa:	10,00 €
- Zvyšok nájmu:	140,17 €

###### 7.2

Zložky mesačného nájomného fond opráv a režijné náklady tejto nájomnej zmluvy budú počas doby nájmu každoročne upravované v zmysle miery inflácie vyhlásenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok.

###### 7.3

Prenajímateľ a nájomcovia sa dohodli, že nájomcovia budú platiť mesačné nájomné vo výške **189,20 €** vždy do 5-teho dňa kalendárneho mesiaca a to na účet prenájomateľa vedený v Prima Banke Hlohovec

**Nájom vo výške: 165,17 € na č. účtu : SK 47 5600 0000 0052 2078 3003**

**Fond opráv vo výške: 24,03 € na č. účtu: SK 95 5600 0000 0052 2078 0005**

7.4

Výšku nájomného má prenájomateľ právo zvýšiť iba, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo zavedením nových predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných vážnych odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky je prenájomateľ oprávnený realizovať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo ku skutočnostiam uvedeným v prvej vete tohto článku nájomnej zmluvy. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.

7.5

Prenajímateľ sa zaväzuje predložiť nájomcovi vyúčtovanie nákladov, ktoré boli kryté prostriedkami z fondu opráv v priebehu príslušného kalendárneho roka a to vždy do 31.05. roka nasledujúceho po roku, v ktorom došlo k čerpaniu prostriedkov z fondu opráv. Prenajímateľ je povinný doručiť vyúčtovanie nájomcovi do vlastných rúk.

7.6

Nájomca berie na vedomie, že omeškanie s úhradou nájomného je dôvodom pre jednostranné vypovedanie zmluvy zo strany prenájomateľa.

## VIII.

### Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

8.1

Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu nie sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom.

8.2

Nájomcovia sú v nasledujúci deň po uzavretí tejto zmluvy povinný prihlásiť sa u príslušného dodávateľa elektrickej energie ako odberateľ elektrickej energie v predmete nájmu. Odber elektrickej energie bude nájomcom realizovaný prostredníctvom osobitného elektromeru, ktorý je pridelený k predmetu nájmu, tak aby bola všetka elektrická energia dodaná do predmetu nájmu vyúčtovaná vždy výhradne nájomcovi ako jedinému odberateľovi.

8.3

Porušenie povinnosti uvedenej v článku 8.2 tejto nájomnej zmluvy sa považuje za hrubé porušenie tejto nájomnej zmluvy zakladajúce právo prenájomateľa vypovedať zmluvu bez nároku nájomcu na bytovú náhradu. Nájomca je počas doby nájmu zodpovedný za pridelený elektromer. Náklady na elektrickú energiu a to predpísané zálohové platby ako i prípadný nedoplatok zistený na základe príslušného vyúčtovania je nájomca povinný uhradiť vždy priamo dodávateľovi elektrickej energie. Nájomca nesie zodpovednosť za akýkoľvek dlh voči dodávateľovi elektrickej energie ako i za penále alebo úroky z omeškania vyrubené z titulu omeškania so zaplatením úhrady za dodávku elektrickej energie.

8.4

Prenajímateľ sa do predmetu nájmu zaväzuje zabezpečiť dodávku vody ako i vykonávať vývoz septiku. Prenajímateľ sa do predmetu nájmu zaväzuje zabezpečiť dodávku vody, ako aj dodávku elektrickej energie ako aj iných služieb dodávaných do spoločných priestorov nehnuteľností, ktorými sú chodba, samostatná miestnosť slúžiaca na odkladanie napr. bicykla, kočíka a podobne ako i vykonávať vývoz septiku.

8.5

Nájomca berie na vedomie, že omeškanie so zaplatením úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je dôvodom pre jednostranné vypovedanie zmluvy zo strany prenájomateľa.

8.6

Všetky náklady na dodávku elektrickej energie ako aj iných služieb dodávaných do spoločných priestorov nehnuteľností, ktorými sú chodba, samostatná miestnosť slúžiaca na odkladanie napr. bicykla, kočíka a podobne je povinný nájomcovia uhrádzať prenajímateľovi nad rámec nájomného na základe vystavených faktúr vystavených prenajímateľom, pričom faktúra bude vystavená so 14 dňovou splatnosťou a bude ju prenajímateľ vystavovať nájomcovi koncoročne, za kalendárny rok

## IX.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### 9.1

Prenajímateľ:

- a) je oprávnený príležitostne na základe predchádzajúceho oznámenia vykonať v prítomnosti nájomcu kontrolu dodržiavania podmienok využívania predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu, výkon tohto oprávnenia je nájomca povinný strpieť,
- b) nezodpovedá za škody na veciach nájomcu vnesených do predmetu nájmu,
- c) môže v prípadoch bezprostredného nebezpečenstva ohrozujúceho majetok, zdravie či životy osôb, vstúpiť za prítomnosti nezúčastnenej osoby do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu,
- d) sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušený výkon práv v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu,
- e) je povinný realizovať výhradne tie opravy predmetu nájmu, ktoré nie je v súlade s ustanovením článku 9.2 písmeno f) tejto nájmovej zmluvy povinný vykonávať nájomca.

#### 9.2

Nájomca:

- a) je povinný užívať predmet nájmu výlučne na účely dohodnuté v článku V. tejto nájmovej zmluvy, udržiavať ho v čistote a v stave primeranom bežnému užívaniu a v takomto stave ho po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi,
- b) je povinný chrániť majetok prenajímateľa pred poškodením, zničením alebo stratou, je zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí prenajímateľovi svojou činnosťou alebo postupom v rozpore s ustanoveniami tejto nájmovej zmluvy,
- c) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi stratu ktoréhokoľvek ním prevzatého kľúča od vchodu do predmetu nájmu ako i kľúčov od spoločných priestorov,
- d) nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy v predmete nájmu,
- e) ak nájomca vykoná za trvania nájmomného vzťahu akékoľvek stavebné práce v predmete nájmu, prenajímateľ sa stáva vlastníkom týchto prác, pričom nájomcovi za trvania ani po zániku nájmu nevznikne voči prenajímateľovi právo na refundáciu nákladov vynaložených nájomcom alebo tretími osobami na takéto stavebné práce,
- f) je povinný vykonávať a na vlastné náklady uhrádzať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako i náklady spojené s bežnou údržbou (ďalej len ako „drobné opravy“). Za drobné opravy sa pre účely tejto nájmovej zmluvy považujú opravy predmetu nájmu, miestností neslúžiacich na bývanie, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov ako i akékoľvek drobné opravy v tejto prílohe neuvedené, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 35,00 €.
- g) sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností, v opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi neposkytnutím tejto súčinnosti,
- h) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento zabezpečiť a umožniť ich vykonanie, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,

- i) je povinný bezodkladne prenajímateľovi oznámiť akúkoľvek škodu, ktorej vznik na predmete nájmu hrozí alebo ktorá vznikla, ako i všetky podstatné skutočnosti týkajúce sa predmetu nájmu a tieto skutočnosti riadne zaznamenávať do evidenčného listu,
- j) je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie, výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem obťažovať okolie a ostatných obyvateľov nehnuteľnosti,
- k) je povinný dodržiavať všeobecné záväzné nariadenia upravujúce dobu nočného pokoja,
- l) nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- m) je povinný prenajímateľovi bezodkladne po uzavretí tejto zmluvy oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- n) je povinný v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v bytovej karte, po dobu dlhšiu ako 7 dní nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi,
- o) je povinný v prípade skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť ho do stavu zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to ku dňu skončenia nájomného vzťahu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, o odovzdaní predmetu nájmu nájomcom späť prenajímateľovi sa spíše preberací protokol,
- p) nájomca nie je oprávnený disponovať s predmetom nájmu, nesmie ho zaťažovať právami tretích osôb, pričom všetky právne úkony, ktorý dôjde k zaťaženiu predmetu nájmu v prospech akýchkoľvek tretích osôb sa od samého začiatku považujú za neplatné.

## **X.**

### **Skončenie nájmu**

#### 10.1

Nájom môže zaniknúť len z nasledovných dôvodov:

10.1.1 Uplynutím doby nájmu

10.1.2 Písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu o skončení nájmu

10.1.3 Výpoveďou prenajímateľa z nasledovných dôvodov:

- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tie uvedené v článku 9.2 písmeno a) až p) tejto nájomnej zmluvy alebo tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako jeden mesiac, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- d) nájomca prestal splňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
- e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- f) nájomca prestal splňať podmienky stanovené všeobecne záväzným nariadením prenajímateľa,
- g) nájomca sa dopustil iného porušenia jeho povinností, s ktorým ustanovenia tejto zmluvy výslovne spájajú vznik práva prenajímateľa dať nájomcovi výpoveď z tejto nájomnej zmluvy.

#### 10.2

Výpovedná doba je dvojmesačná.

## **XI.**

### **Povinnosti nájomcu po skončení nájmu**

#### 11.1

Nájomca je v prípade skončenia nájmu povinný predmet nájmu vypratáť najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu.

#### 11.2

Nájomca je povinný v deň nasledujúci po dni skončenia nájmu protokolárne predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave v akom bol predmet nájmu nájomcovi odovzdaný v súlade s článkom 4.1 tejto nájomnej zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol, v ktorom uvedú opis predmetu nájmu a príslušenstva ako i mieru ich opotrebenia. Odovzдание predmetu nájmu sa považuje za riadne uskutočnené iba v tom prípade, ak nájomca zároveň vráti všetky kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých priestorov a miestností predmetu nájmu, inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky a vyrobiť potrebný počet kľúčov od vchodu do prenajatého priestoru na náklady nájomcu.

#### 11.3

V prípade, že nájomca predmet nájmu nevypracie a neodovzdá prenajímateľovi tak ako je to uvedené v ustanoveniach článku 11.1 a 11.2 tejto zmluvy, nájomca týmto dáva prenajímateľovi výslovný súhlas k tomu, aby prenajímateľ predmet nájmu svojpomocne alebo za asistencie tretích osôb vypratá, vystáhoval všetky osoby, ktoré sa v ňom zdržujú a vystáhoval i všetky veci patriace nájomcovi alebo osobám, ktoré sú členom jeho domácnosti nachádzajúce sa v predmete nájmu (resp. veci akýchkoľvek tretích osôb, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú) a umiestnil vystáhované veci do skladu obce Jalšové alebo do akéhokoľvek verejného skladu.

#### 11.4

Po vypratání bytu, vystáhovaní osôb, ktoré sa v ňom zdržujú ako i vecí patriacich nájomcovi alebo osobám, ktoré sú členom domácnosti nájomcu nachádzajúcich sa v predmete nájmu (resp. veci akýchkoľvek tretích osôb, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú) je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu vymeniť všetky zámky a zamedziť nájomcovi akýkoľvek ďalší vstup do predmetu nájmu.

#### 11.5

Nájomca týmto berie na vedomie, že po skončení nájmu nie je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu a vstupovanie do predmetu nájmu po skončení nájmu je protizákonné konanie, ktoré zakladá trestnoprávnu zodpovednosť nájomcu.

#### 11.6

Nájomca týmto uznáva čo do dôvodu i výšky akékoľvek náklady prenajímateľa, ktoré mu vzniknú v súvislosti vypratáním predmetu nájmu, vystáhovaním osôb, ktoré sa v ňom zdržujú ako i vecí patriacich nájomcovi alebo osobám, ktoré sú členom domácnosti nájomcu (resp. veci akýchkoľvek tretích osôb, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú) v zmysle ustanovení článku 11.3 a 11.4 tejto nájomnej zmluvy. Nájomca je povinný takto vzniknuté náklady uhradiť prenajímateľovi bezodkladne po tom, ako ho k tomu prenajímateľ písomne vyzve.

## **XII.**

### **Zodpovednosť za škodu**

#### 12.1

Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu, alebo na majetku tretích osôb, ktoré zavinil nájomca, alebo osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu s jeho súhlasom.

#### 12.2

Nájomca je po skončení nájmu povinný nahradiť prenajímateľovi všetky náklady vynaložené prenajímateľom na opravy predmetu nájmu v priebehu nájmu alebo po skončení nájmu v dôsledku poškodenia predmetu nájmu (vzniku škody na predmete nájmu), za ktoré zodpovedá nájomca ako i všetky náklady potrebné na uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol predmet nájmu nájomcovi odovzdaný.

## **XIII.**

### **Zmluvná pokuta**

#### 13.1

Ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného, prenajímateľovi vznikne nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nájomca je

povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu do 10-teho dňa odo dňa jej písomného uplatnenia prenajímateľom obsahujúcej vyčíslenie nároku prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty za príslušné obdobie omeškania nájomcu.

#### **XIV. Osobitné dojednania**

14.1

Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou budú riešené zmierom. Ak nedôjde k ich vyriešeniu zmierom, môže ktorákoľvek zmluvná strana podať návrh na začatie konania (žalobu) za účelom vyriešenia sporu vecne príslušnému súdu, v ktorého obvode má sídlo prenajímateľ. Toto ustanovenie zmluvy je výslovnou dohodou zmluvných strán o miestnej príslušnosti súdu, ktorý je oprávnený rozhodovať spory zo záväzkového vzťahu založeného touto zmluvou.

#### **XV. Záverečné ustanovenia**

15.1

Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve, len písomnou formou, a to písomnými číslovanými dodatkami k tejto zmluve podpísanými oboma zmluvnými stranami.

15.2

Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

15.3

Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

15.4

Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca

15.5

Zmluvné strany súhlasia s obsahom tejto zmluvy a vyhlasujú, že táto nebola uzavretá za nevýhodných podmienok alebo v tiesni a na znak súhlasu ju podpisujú.

15.6

Zmluva je platná od dňa jej podpisania a nadobúda účinnosť dňom jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

15.7

Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

V Jalšovom, dňa 23.12.2020

.....  
Dominik Sanftleben  
nájomca

.....  
*Marian Paulovič*  
starosta obce

.....  
*Diana Sanftleben*  
nájomca