

# N Á J O M N Á Z M L U V A

---

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších  
predpisov, (Občiansky zákonník) ďalej len „zmluva“

uzavretá medzi týmito zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:**

Právnická osoba :

Názov inštitúcie: Obec Šrobárová  
IČO: 306673  
Sídlo: Školská 45, 946 32 Šrobárová  
Zastúpená osobou: Mgr. Ján Šušoliak – starosta obce  
tel. č.: 0918408301  
mail: srobarova.starosta@gmail.com

IBAN: SK39 5600 0000 0038 6188 9001

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

**Nájomca:**

Fyzická osoba:

Meno a priezvisko: Rebeka Kúr

Trvalé bydlisko:

Dátum narodenia:

Štátna príslušnosť:

Číslo OP:

Telefónny kontakt:

E-mail:



(ďalej len „**nájomca**“)

Prenajímateľ a nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „**zmluvné strany**“ alebo „**strany**“.

## I.

### Predmet nájmu

- 1.1 Predmetom nájmu je dvojizbový byt nachádzajúci sa v budove vedenej na LV ako budova školy na Školskej ulici, súpisné číslo budovy 148 na LV č. 289 pre okres: Komárno, obec: Šrobárová k.ú.: Šrobárová. Celková podlahová plocha bytu je 70 m<sup>2</sup>. Súčasťou bytu je veľká kuchyňa, kúpeľňa so sprchovým kútom a toaletou a 2 izby.
- 1.2 Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom bytu a je oprávnený byt prenajať.
- 1.3 Prenajímateľ prenecháva byt do užívania nájomcovi aj spolu s vybavením a príslušenstvom bytu, ktoré je bližšie špecifikované v Preberacom protokole, ktorý ako príloha č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Predmetom nájmu nie je pivnica - vstup do pivnice je možný len v prítomnosti prenajímateľa. Z bezpečnostných dôvodov prenajímateľ neumožňuje nájomcovi používať krbové kachle, ktoré sa nachádzajú v byte.
- 1.4 Prenajímateľ prenecháva byt v stave spôsobilom na bývanie.
- 1.5 Nájomca sa s technickým stavom bytu oboznámil a akceptuje ho.

## II.

## **Doba nájmu a rozsah užívania bytu**

- 2.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 04.06.2026 do 03.06.2027
- 2.2 Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu. V prípade záujmu nájomcu o predĺženie zmluvy oznámi túto skutočnosť prenajímateľovi písomne najmenej 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 2.1 tejto zmluvy. Pri uzavretí novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku o predĺžení nájmu, nie je prenajímateľ viazaný sumou nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy a sumou úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu bodu 4.2 tejto zmluvy.
- 2.3 Nájomca je oprávnený užívať celý byt aj s príslušenstvom a vybavením bytu uvedenom v Preberacom protokole.
- 2.4 Nájomca je oprávnený užívať byt výhradne na účely bývania.

## **III.**

### **Nájomné, zábezpeka a platobné podmienky**

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie bytu je **200,- EUR** (slovom: dvesto Eur) mesačne. Nájomné sa platí mesačne vopred, vždy k **15. dňu** kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, na ktorý sa platené nájomné vzťahuje bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Ak je tento deň dňom pracovného pokoja alebo štátnym sviatkom, potom je nájomné splatné v prvý nasledujúci pracovný deň.  
Nájomné za prvý mesiac, t.j. za alikvotnú časť mesiaca jún 2026 vo výške 180,- EUR je splatné pri podpise tejto zmluvy.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli na zábezpeke vo výške **400,- eur** (slovom: štyristo eur), ktorá bude uhradená k rukám prenajímateľa pri podpise tejto zmluvy v hotovosti. Z poskytnutej zábezpeky sa po skončení nájmu uhradia prípadné škody na byte, jeho príslušenstve a vybavení zavinené nájomcom alebo osobami, ktoré s ním byt užívali. Pre tento prípad nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky s nárokom prenajímateľa na úhradu škody a tiež na nedoplatku na nájomnom, nedoplatku na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu. Ak nenastane žiadna okolnosť, ktorá by oprávňovala prenajímateľa započítať svoj nárok podľa tejto zmluvy do nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky, je prenajímateľ povinný nájomcovi zábezpeku vrátiť, a to najneskôr v lehote do 5 dní od protokolárneho odovzdania bytu prenajímateľovi.
- 3.3 Pri dlhodobom nájme, t.j. nájme trvajúcom dlhšie ako jeden rok, má prenajímateľ právo upraviť výšku nájomného úmerne k zvýšeniu ročnej miery inflácie určenej harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. O zvýšení nájomného je prenajímateľ povinný písomne informovať nájomcu v lehote minimálne jeden mesiac predtým, ako dôjde k úprave nájomného.
- 3.5 Ak nájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu o viac ako 5 dní po lehote ich splatnosti v zmysle bodov 3.1 a 4.2 tejto zmluvy, má prenajímateľ právo na úhradu poplatku z omeškania, a to vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý i začatý mesiac omeškania v zmysle § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný si poplatok sám vypočítať a uhradiť súčasne s úhradou predmetnej platby.

## **IV.**

### **Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu**

- 4.1 Náklady na paušálny mesačný nájom, spotrebu plynu, elektrickej energie, dodávku tepla a TUV, KTV, vodné, stočné, atď. nie sú súčasťou nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy (ďalej len „**plnenia poskytované s užívaním bytu**“).
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje po podpise nájomnej zmluvy režijné náklady na byt prepísať na seba, konkrétne elektrickú energiu a plyn, a to do 7 dní po podpise nájomnej zmluvy a prevzatia

bytu v spolupráci s poverenou osobnou na prepis energií za obec Šrobárová. Nájomca je povinný hradiť okrem nájomného vo výške 200,- EUR mesačne aj zálohovú platbu za vodu vo výške 5,- EUR/mesiac *bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy*. Spolu s nájomným je mesačná platba 205,- EUR mesačne.

- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že vyrovnanie prípadných nedoplatkov alebo preplatkov úhrad za obecnú vodu podľa skutočne spotreby vykonajú zmluvné strany na základe vyúčtovaní a zúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb, ktoré je prenajímateľ povinný nájomcovi predložiť najneskôr do 7 dní po doručení vyúčtovania jednotlivými dodávateľmi služieb.
- 4.4. Nájomca je povinný v zmysle platného VZN č. 1/2026 (Všeobecne záväzného nariadenia) sa prihlásiť do systému odvozu komunálneho odpadu platného v obci Šrobárová.

## V.

### Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to najneskôr v deň začiatku nájmu a v tomto stave ho udržiavať počas celej doby trvania tejto zmluvy. Stav bytu pri odovzdaní nájomcovi je uvedený v Preberacom protokole.
- 5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 5.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.4 Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené majú právo vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly užívania bytu. Vstup musí byť nájomcovi vopred oznámený a je možný iba v prítomnosti nájomcu, príp. osoby, ktorá s ním byt užíva. Inak môže prenajímateľ vstúpiť do bytu iba v naliehavých prípadoch, kedy môže byť ohrozený majetok prenajímateľa alebo život osôb užívajúcich byt. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, resp. osobám ním povereným vstup do bytu najneskôr do 3 dní od vyzvania.
- 5.5 Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe závady alebo nedostatky vzniknuté v byte alebo na jeho vybavení, ktoré vznikli bez zavinenia nájomcu a ktoré nájomcovi bránia riadne užívať byt alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený. V prípade nesplnenia tejto povinnosti prenajímateľom môže nájomca odstrániť tieto závady alebo nedostatky v nevyhnutnej miere sám, po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, pričom je oprávnený od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 6 mesiacov od odstránenia závad, inak toto právo zanikne.
- 5.6 Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájomnej zmluvy zabezpečiť nájomcovi náhradný byt, náhradné ubytovanie ani náhradný nájom/podnájom.
- 5.7 Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu, ktoré sú hradené z poistenia nájomcu podľa bodu 6.12 tejto zmluvy.
- 5.8 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu.

## VI.

### Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1 Nájomca má právo užívať byt, jeho príslušenstvo a vybavenie, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Iná osoba ako nájomca má právo užívať byt iba s predchádzajúcim písomným súhlasom

- prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený v byte držať alebo chovať akékoľvek domáce zvieratá (pes, mačka a pod.).
- 6.2 Nájomca je povinný platiť nájomné podľa bodu 3.1 tejto zmluvy a úhrady na plnenia poskytované s užívaním nájmu, a to v lehote ich splatnosti podľa tejto zmluvy. Nájomca je tiež povinný vyrovnať prípadné nedoplatky na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa bodu 4.3 tejto zmluvy ako aj uhradiť poplatok z omeškania podľa bodu 3.5 tejto zmluvy.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.
- 6.4 Nájomca smie dať byt alebo jeho časť do podnájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 6.5 Nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou bytu a drobné opravy súvisiace s užívaním bytu, ktoré stanovuje nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z. Ostatné náklady spojené s opravami bytu znáša prenajímateľ. Nájomca je povinný prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.6 Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, príp. byt iným spôsobom užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním byt obývajú alebo ho iným spôsobom užívajú.
- 6.7 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Súhlas prenajímateľa musí byť daný vopred a to v písomnej forme.
- 6.8 Nájomca je povinný odovzdať byt po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s ohľadom na obvyklé opotrebenie a zaväzuje sa uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.
- 6.9 Nájomca sa zaväzuje byt užívať riadne tak, aby svojím konaním nerušil práva ostatných nájomcov a vlastníkov bytov v bytovom dome, neznečisťoval a nepoškodzoval spoločné priestory bytového domu, byt, jeho príslušenstvo a vybavenie a dbal o jeho udržiavanie s náležitou starostlivosťou. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
- 6.10 Nájomca je oprávnený nechať si v byte zriadiť, príp. aktivovať prípojku verejnej telefónnej siete ako aj prípojku káblového televízneho rozvodu. Náklady spojené so zriadením prípojky, resp. aktiváciou znáša nájomca.
- 6.11 Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobil porušením svojich povinností podľa tejto zmluvy, resp. podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca zároveň súhlasí s tým, aby sa nárok prenajímateľa na náhradu škody započítal na jeho nárok na vrátenie zábezpeky podľa bodu 3.2 tejto zmluvy.
- 6.12 Nájomca je povinný poistiť si osobné veci a vlastné zariadenie bytu.
- 6.13 Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, dokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo alebo ak sa v dôsledku stavebných úprav v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.
- 6.14 Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje.
- 6.15 Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa bodov 6.13 a 6.14 tejto zmluvy treba uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, a to najneskôr do 6 mesiacov od odstránenia závalu, inak toto právo zanikne.

## **VII.**

### **Zánik nájmu bytu**

- 7.1 Nájom bytu zaniká písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán. Nájom tiež zaniká uplynutím doby nájmu (ak nedošlo k dohode zmluvných strán o predĺžení doby nájmu).
- 7.2 Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať iba z dôvodov vymedzených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. Nájomca môže vypovedať zmluvu aj bez udania dôvodu.
- 7.3 Výpoveď prenajímateľa aj výpoveď nájomcu musí mať písomnú formu.
- 7.4 Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.5 Nájomca je povinný v čase výpovednej lehoty sprístupniť byt a strpieť obhliadku bytu ďalšími záujemcami, pričom sa zaväzuje k plnej súčinnosti. Termín obhliadky musí prenajímateľ nájomcovi vopred oznámiť.
- 7.6 Po ukončení nájmu je nájomca povinný sa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 2 dní odo dňa skončenia nájmu, z bytu vysťahovať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu. Nájomca je tiež povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kópie kľúčov od bytu ako aj spoločných priestorov bytového domu. O odovzdaní bytu sa spíše protokol, v ktorom musia byť zapísané všetky námietky prenajímateľa k stavu bytu, inak sa má za to, že byt bol odovzdaný riadne a bez väd.
- 7.7 Ak nájomca nevyprázdni byt podľa predchádzajúceho odseku, prenajímateľ je oprávnený v byte umiestnené hnutelné veci vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, s čím nájomca svojím podpisom na tejto zmluve vopred súhlasí.

## **VIII.**

### **Zmluvná pokuta**

- 8.1 V prípade porušenia povinnosti nájomcu uvedenej v druhej vete bodu 6.1 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR (päťdesiat Eur) za každý jednotlivý prípad porušenia povinnosti. V prípade porušenie povinnosti vypratať byt riadne a včas podľa tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli na osobitnej výške zmluvnej pokuty a to vo výške 50,- EUR (päťdesiat Eur) za každý deň omeškania s vyprataním a odovzdaním bytu prenajímateľovi. Zmluvná pokuta podľa predchádzajúcich dvoch viet je splatná do 14 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty. Porušenie tejto povinnosti sa zároveň považuje za hrubé porušenie povinností nájomcu a je dôvodom na výpoveď zmluvy zo strany prenajímateľa na základe ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky s nárokom prenajímateľa na úhradu zmluvnej pokuty podľa tohto ustanovenia zmluvy.

## **IX.**

### **Záverečné ustanovenia**

- 9.1 Nájomca si je vedomý, že podpísaním tejto zmluvy mu nevzniká nárok na trvalý pobyt, na zabezpečenie náhradného bytu, náhradného ubytovania alebo náhradného nájmu/podnájmu po skončení tejto zmluvy.
- 9.2 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

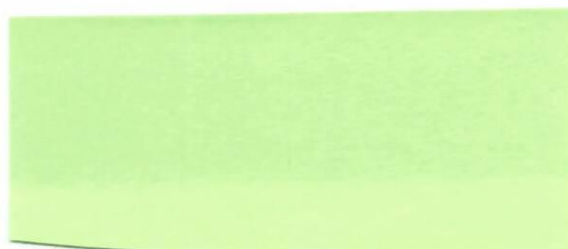
- 9.3 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné prijímať iba po dohode všetkých účastníkov zmluvy a výlučne v písomnej forme.
- 9.4 Zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu a zaplatením prvého nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy.
- 9.5 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 9.6 Pokiaľ dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov, budú príslušné ustanovenia tejto dohody, ktorých sa zmena týka, upravené v súlade s touto zmenou, pričom ostatné zmluvné ustanovenia ostávajú v platnosti, pokiaľ by z dohody zmluvných strán alebo z povahy zmeny nevyplynulo niečo iné.
- 9.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu ju podpisujú.

V Šrobárovej dňa 04.06.2026

*Prílohy: Preberací protokol*



.....  
prenajímateľ



.....  
nájomca