

N Á J O M N Á Z M L U V A č. 7/2026

uzatvorená podľa § 663 – 670 a § 685 – 719 Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **OBEC JOVSA**
 072 32 JOVSA

a

Nájomcovia: **Ružena Sakajtová, narodená**

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

Čl. 1 **Predmet nájmu**

- (1) Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu vo vlastníctve prenajímateľa.
- (2) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 8 nachádzajúci sa na poschodí bytového domu súpisné číslo 283 v Jovse.
- (3) Byt má osobitný vchod a pozostáva z 2 obytných miestností.
Výmera obytnej plochy bytu (obytných miestností) je 42 m², výmera príslušenstva bytu (vedľajších miestností) je 10,5 m²,
- (4) Predmetný byt sa nachádza v 8.b.j. V obytných miestnostiach sú betónové podlahy. V byte je vlastné bytové zariadenie nájomníka a piecka na tuhé palivo. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou.
- (5) Právo užívať byt a jeho príslušenstvo majú okrem nájomcu osoby, ktoré s ním ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy žijú v spoločnej domácnosti. Zoznam týchto osôb tvorí prílohu č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- (6) Nájomca a osoby uvedené v zozname podľa ods. 5, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, nadobúdajú dňom vzniku nájmu trvalý pobyt na adrese bytu.

Čl. 2 **Doba nájmu**

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú t.j. s účinnosťou
od 01.08.2026 do 31.12.2026.
- (2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodržiava povinnosti ustanovené v tejto zmluve a v osobitnom predpise (§ 687 a nasl. Občianskeho zákonníka), najmä ak riadne platí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, poriadok.

Čl. 3 **Stav bytu**

- (1) Nájomca je so stavom bytu oboznámený, nakoľko ho užíva.
- (2) Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

Čl. 4

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- (1) Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
- (2) Nájomca je povinný platiť nájomné v sume 30,00 eur mesačne. Výška nájomného je určená podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Jovsa č. 1/2025 o nájme, ktorým sa ustanovujú podmienky nájmu obecných nájomných bytov, prijatého obecným zastupiteľstvom Uznesením č. 39/2025 dňa 03. 09. 2025.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného uznesením obecného zastupiteľstva, najmä ak je na to dôvod daný osobitným predpisom. Zmena výšky nájomného bude vykonaná formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
- (4) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť správcovi bytu zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
- (5) Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vždy najneskôr do 20. toho dňa v bežnom mesiaci.

Čl. 5

Práva a povinnosti nájomcov

- (1) Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu v súlade s článkom 1 tejto zmluvy.
- (2) Popri práve užívať byt majú nájomcovia a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenie, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- (3) Nájomca je povinný
 - a/ užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie a plnenia poskytované s užívaním bytu v súlade s touto zmluvou,
 - b/ platiť v dohodnutej lehote a výške nájomné a určené úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - c/ nepoškodzovať byt, jeho zariadenie a vybavenie a spoločné časti a zariadenia domu,
 - d/ zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu bytu a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - e/ užívať byt tak, aby nenarušoval sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, bývanie a bezpečnosť ostatných nájomcov bytov v dome,
 - f/ dodržiavať bezpečnostné opatrenia, aby nedošlo k požiaru a neoprávnenej manipulácii s elektrickými zariadeniami,
 - g/ sprístupniť byt povereným zamestnancom prenajímateľa a správcu bytu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu vrátane stavu bytu, vykonania údržby a opráv, a povereným zamestnancom tretej osoby za účelom vykonania odborných prehliadok elektrických zariadení a komínov na základe zmluvy so správcom bytu,
 - h/ oznámiť prenajímateľovi a správcovi bytu zmeny v zozname osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, čím sa rozumie odhlásenie alebo prihlásenie k trvalému pobytu,
 - i/ ukladať komunálne odpady do zbernej nádoby alebo vriec určených na zber komunálneho odpadu a platiť miestny poplatok za tuhý komunálny odpad (TKO) podľa vystaveného výmeru.
 - j/ skladovať zásobu paliva na mieste, ktoré na tento účel určí správca bytu,
 - k/ podieľať sa na udržiavaní čistoty bytu a poriadku v okolí domu, podieľať sa na údržbe vnútorných a vonkajších priestorov 8 b. j.

- (4) Nájomca nesmie
 - a/ vykonávať v byte stavebné úpravy, a to ani na vlastné náklady,
 - b/ zasahovať do elektrického vedenia a rozvodu vody,
 - c/ užívať byt na iný účel ako na bývanie,
 - d/ prenechať byt do podnájmu inej osobe,
 - e/ vziať do podnájmu inú osobu.
- (5) Nájomcovia sú povinní odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte alebo bytovom zariadení a a to do troch dní od rozhodnutia prenajímateľa.
- (6) Nájomcovia sa v prípade riadneho neplatenia nájomného a úhrad spojených s bývaním zaväzujú, že poskytnú súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu pre prípady uvedené v článku 4.
- (7) Nájomcovia sú povinní uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.
- (8) V prípadoch, kde nie je známy páchatel' poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé bytové zariadenie, ktoré využívajú viacerí nájomcovia, zaväzujú sa nájomcovia spolupodieľať sa na náhrade spôsobenej škody rovným dielom.

Čl. 6

Práva a povinnosti prenajímateľa

- (1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- (2) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu
 - a) platenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - b) prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom. Toto oprávnenie môže uplatniť maximálne raz za mesiac, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu alebo rozpredávaniu majetku prenajímateľa
 - c) na ich náklady odstránenie nežiadúcich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomcovia uskutočnili bez súhlasu prenajímateľa a to do troch dní od požiadania, bez ohľadu na rozsah vykonaných neoprávnených a nežiadúcich zmien
 - d) náhradu spôsobenej škody na internom zariadení bytu a bytového domu
- (3) Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch určiť platenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu prostredníctvom inštitútu osobitného príjemcu, t.j. poskytovaná sociálna dávka alebo rodinné prídavky budú nájomcovi vyplácané na účet prenajímateľa, ktorý po odpočítaní nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu poukáže zvyšok finančných prostriedkov nájomcovi.

Čl. 7

Zánik nájmu

- (1) Nájom bytu zaniká
 - a) dohodou nájomcu a prenajímateľa,
 - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak v priebehu tohto nájmu vznikol dôvod, pre ktorý možno nájom bytu vypovedať alebo ktorý zakladá oprávnenie prenajímateľa neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
- (2) Nájom je možné skončiť dohodou nájomcov s prenajímateľom, dobou, na ktorú bol dohodnutý alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná

lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom nájomcovi bola doručená výpoveď.

(3) Prenajímateľ môže vypovedať nájom z bytu z nasledovných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka:

- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenie v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytu, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) je z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo 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 určenia¹ alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúceho z osobitného určenia domu²,
- e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

(4) Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z bytu aj z nasledujúcich dôvodov uvedených v tejto zmluve:

- a) ak nájomca uskutoční v byte stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa alebo akékoľvek zásahy do elektrického vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu a nežiadúce zásahy na upozornenia prenajímateľa na vlastné náklady neodstráni do troch dní,
- b) ak nájomcovia opakovane neumožnia prenajímateľovi /dvakrát po sebe/ vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia,
- c) ak nájomcovia bez súhlasu prenajímateľa, prihlásia alebo umožnia pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania zmluvy, alebo ak takejto osobe umožnia dlhodobejší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení³,
- d) ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele,

(5) Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi sú nájomcovia povinní byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu.

Čl. 8

Osobitné ustanovenia

- (1) Práva prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi uplatňuje a povinnosti zabezpečuje správca bytu.
- (2) Správu bytu vykonáva spoločnosť: OBECNÝ ÚRAD JOVSA.

¹ § 2 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č.189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

² § 3 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č.189/1992 Zb.

³ Za dlhodobejší pobyt sa pre potreby tejto zmluvy považuje obdobie dvoch týždňov.

Čl. 9
Záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch. Všetky prílohy k zmluve tvoria neodeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
- (2) Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- (3) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpisom oboma zmluvnými stranami.
- (4) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Jovse dňa 30.07.2026

.....
Prenajímateľ:

Za Obec JOVSA

zastúpenú starostkou

Mgr. Ľubicou Čornejovou

.....
nájomca bytu:

Ružena Sakajtová

Príloha č. 1

Zoznam osôb žijúcich v byte č. 8 bytového domu so súpisným číslom 283

1. Ružena Sakajtová, nar.:
2. Jesika Sakajtová, nar.:
3. Tomáš Bajkor, nar.: