Nájomná zmluva

(§ 685 a nasl. Občiansky zákonník)
Číslo: 2/2026

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Jastrabie nad Topľou**
v zastúpení Ľubomírom Antolom, starostom obce
Obecný úrad Jastrabie nad Topľou 113
094 35 Jastrabie nad Topľou
Bankové spojenie Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Michalovce
IBAN: SK98 5600 0000 0042 5113 4001
IČO: 00332445, DIČ: 2020641073
(ďalej len „prenajímateľ")

Nájomca: **KRIVDA Ján, nar.**
(ďalej len „nájomca")

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

Čl. II
Predmet zmluvy

Obec Jastrabie nad Topľou je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Jastrabie nad Topľou, bytového domu s. č. 154 na pozemkoch parc. č. 257/7 a 257/10.

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt č. 2, I. poschodie, vchod A, pozostávajúci z 5 miestností – chodba, kúpeľňa, WC, izba + kuchynský kút, komora, vchodové a interiérové dvere, dlažba + obklad v kúpeľni a WC, plávajúca podlaha, plynový kotol zn. Protherm, vypínače, umývadlo, batérie, vaňa, WC misa, radiátory, kuchynská linka vybavená plynovým sporákom, drezom a digestorom, koncové prvky elektro (vypínače, zásuvky a osvetlenie).
- Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe schválenia poslancov Obecného zastupiteľstva Jastrabie nad Topľou uznesením č.62/2024 z 27.9.2024.
- Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt bežného štandardu po kolaudácii,

s celkovou plochou bytu 33,02 m^2.

Čl. III
Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu jedného roka do **08.10.2027** s možnosťou predĺženia nájomnej zmluvy len za predpokladu plnenia všetkých finančných povinností nájomcu voči prenajímateľovi a dodržiavania všetkých podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

Čl. IV

Vybavenie a zariadenie bytu

Rozsah vybavenia, zariadenia bytu a špecifikácia miestnosti ako i jeho stav je odsúhlasený zmluvnými stranami v Zápisnici o prevzatí bytu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy. Zápisnicu vyhotoví prenajímateľ pri prevzatí bytu.

Čl. V
Výška nájomného

Výška nájomného a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu sa stanovila schválením uznesenia obecného zastupiteľstva dňa 28.9.2018 číslo uznesenia 83/2018.

Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu mesačne dopredu vždy do 5. dňa kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vo výške 66,04 €/mesiac.

Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady stavby na m^2 na splátku úveru, poistenie stavby, poplatok za správu a príspevok do fondu údržby.

Nájomca a prenajímateľ sa ďalej dohodli, že nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 5. dňa bežného mesiaca zálohové platby za elektrickú energiu v spoločných priestoroch, ktorá je stanovená na 2,00 €/byt/mesiac.

Nájomca a prenajímateľ sa ďalej dohodli, že nájomca sa zaväzuje platiť raz za štvrťrok za skutočne spotrebovanú vodu, podľa odpisu vodomera k poslednému dňu príslušného štvrťroka.

Platby budú realizované na účet obce Jastrabie nad Topľou Prima banka Slovensko a.s.

IBAN: SK98 5600 0000 0042 5113 4001

VS / rodné číslo nájomcu

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytovaní s užívaním bytu do 5 dni po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň z omeškania až do úplného zaplatenia a poplatok za upomienku vystavenú prenajímateľom vo výške 3,00 € za každú upomienku.

Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu zo strany prenajímateľa v zmysle § 711, ods. 1, písm. d), Občianskeho zákonníka, pokiaľ by nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace a § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka ak 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 dobé mravy v dome.

Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu a to za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s platnými právnymi predpismi a vyúčtovanie písomne odoslať, alebo odovzdať nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok z vyúčtovania najneskôr do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V prípade, že nájomca neuhradí nedoplatok z vyúčtovania do 15 dní od doručenia vyúčtovania, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

Článok VI
Súhlas na spracovanie údajov

Zmluvné strany si dávajú navzájom, ako i osobe, ktorá zmluvu spísala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to na účely spísania tejto zmluvy, jej evidovania, jej predloženia príslušných orgánom a organizáciám, ktoré budú o nej a na jej základe rozhodovať alebo overovať jej údaje. Doba platnosti použitia osobných údajov účastníkov tejto zmluvy je obmedzená na dobu trvania tejto zmluvy plus ďalších 10 rokov, resp. doba povinnej archivácie údajov podľa príslušných predpisov. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.

Čl. VII
Práva a povinnosti z nájmu bytu

(A) Nájomca

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca sa zaväzuje, že chyby a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu chyby a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby (napr. zmenu počtu osôb v byte) tieto bezodkladne oznámi prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
8. **Nájomca je povinný umožniť prístup do bytu prenajímateľovi, zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.**
9. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
10. **Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.**
11. Nájomca je povinný zabezpečiť požiarnu ochranu bytu a údržbu chodníka okolo domu a vo dvore.

12. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne zvieratá

(B) Prenajímateľ

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
3. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

Čl. VIII
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu **od 09.10.2026 do 08.10.2027.**
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami
4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že s Nájomcom opakovane uzatvorí nájomnú zmluvu na nájom tohto bytu, ak Nájomca bude naďalej spĺňať podmienky na pridelenie nájomného bytu podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia č. 11/2016 a bude dodržiavať podmienky tejto Zmluvy a Občianskeho zákonníka.
6. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
8. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušného súdu.
9. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

Jastrabie nad Topľou, dňa 08.10.2026

.....

nájomca
KRIVDA Ján

.....

prenajímateľ
Obec Jastrabie n/T

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu bytu č. 2/154/A

1. Ján Krivda, ...