Nájomná zmluva č**. 20**/2025
Podľa § 685 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, ako aj § 12, ods.4 zákon č. 134/2013, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní .

## Článok I.
## Zmluvné strany

**P r e n a j í m a t e ľ:** Obchodné meno: Obec Dvorníky
Sídlo: Dvorníky 428, 920 56
Štatutárny zástupca: Maroš Nemeček, starosta
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
Č. účtu: 1126725001/5600
IBAN: SK66 5600 0000 0011 2672 5001
IČO: 00 312 495
DIČO: 2021279425
(ďalej ako „prenajímateľ“)

**N á j o m c a :** Meno a priezvisko: **Miloš Fulír**
nar.: xxxxxxxxxxxx r. č.: xxxxxxxxxxx
trvale bytom: xxxxxxxxxxxx
a manželka: Meno a priezvisko: **Zuzana Fulírová,** rod. xxxxxxxxx
nar.: xxxxxxxxxxxx r. č.: xxxxxxxxxxx
trvale bytom: xxxxxxxxxxxx

Č. ú.: SKxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(ďalej ako „nájomca“)

uzatvorili túto nájomnú zmluvu:

## Článok II.
## Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku III. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva za odplatu - nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku V. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu (byt s príslušenstvom, spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu.)
3. Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti uvedené v evidenčnom liste.

## Článok III.
## Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je 3 izbový byt nachádzajúci sa v katastrálnom území obce Dvorníky, v 9 bytovom nájomnom dome, súpisné č. **779**, blok **A, podkrovie**, byt č. 7 nachádzajúci sa na pozemku v k. ú. Dvorníky, parcelné číslo 358/1 a 1818/1, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Predmetný byt pozostáva z **predsieň, kúpeľňa, WC, 2 izby, obývačka, terasa** (balkón), spolu celková úžitková plocha bytu je **82,60 m²**.

3. Byt je pripojený na verejný rozvod vody, verejnú kanalizáciu, verejný plynovod a na elektrickú sieť.
4. Doklad o zariadení bytu tvorí prílohu tejto zmluvy a je nedeliteľnou súčasťou. Zmluvné strany si stav zariadenia bytu odsúhlasili svojím podpisom v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu a zariadenia s uvedením závad, ktorý je samostatnou prílohou tejto zmluvy .
5. Byt je v užívania schopnom stave.

## Článok IV.
## Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku I. a v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov všeobecne záväzným nariadením obce Dvorníky č. 3/2025 (ďalej len nariadenie obce). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky ustanovenia a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné predmetný byt do užívania na dobu určitú **od 01. 01. 2026 do 31. 12. 2028**, pričom nájomcovi vzniká právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme predmetného bytu pri dodržaní všetkých podmienok stanovených v tejto zmluve a v § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Nájom bytu sa po splnení všetkých podmienok môže uzatvoriť maximálne na 3 roky. Po dohode zmluvných strán sa môže uzatvoriť zmluva na nájom bytu na kratšie obdobie maximálne na 1 rok, ak obecné zastupiteľstvo obce nerozhodne inak.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo realizovať zmeny výšky nájomného a výšky platieb za služby a plnenia spojené s nájmom bytu. Nájomca musí byť na zmenu upozornený.

## Článok V.
## Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
   - zabezpečiť nájomcovi plný nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu
   - informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

2. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sa zaväzujú:
   a) riadne užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu
   b) riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu
   c) drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. §5.
   d) nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Rovnako je povinný zdržať sa všetkých zásahov, ktoré by mohli mať vplyv na akosť domu. Prenajímateľ nie je pri skončení nájmu povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy , ktoré nájomca v byte vykonal

e) umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru, a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.
f) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
g) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
h) zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnej bezpečnosti a starostlivosť o požiarne zriadenia a hasiace prístroje v nájomnom bytovom dome.
i) nájomca je povinný najneskôr súčasne pri preberaní bytu zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku. Finančná zábezpeka nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného. Finančná zábezpeka je vo výške **848,94 €** . Táto zábezpeka bude použitá výlučne na krytie podľa § 12 ods.8 v prípade ukončenia zmluvy výpoveďou. Eventuálna ostávajúca časť zábezpeky bude prenajímateľom vrátená nájomcovi do 30 dní po ukončení nájmu.
j) nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za vodné, stočné, komunálny odpad, TV a rozhlas priamo ich poskytovateľom.

3. Ďalšie povinnosti nájomcu:
   a) rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce.
   b) nahlásiť trvalý pobyt v bytovom dome je oprávnený len nájomca bytu a jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. V prípade spoločného nájmu bytu manželmi v zmysle § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka obaja manželia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti. V prípade spoločného nájmu bytu v zmysle § 700 ods. 1 Občianskeho zákonníka každý zo spoločných nájomcov a ich detí, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti. V ostatných prípadoch je k nahláseniu trvalého pobytu potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
   c) nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu
   d) nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
   e) v prípade skončenia nájmu uvoľní a odovzdá byt prenajímateľovi hneď v nasledujúci deň po skončení nájmu a umožní mu s ním nakladať.
   f) na svoje náklady odstráni všetky škody, vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
   g) o opakované uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa najneskôr tri mesiace pred skončením doby nájmu, zároveň je povinný prenajímateľovi predložiť písomné doklady o tom, že spĺňa podmienky nájmu určené v zákone č. 443/2010 a citovanom všeobecne záväznom nariadení.
   h) Ostatné práva a povinnosti nájomcu vplývajúce z nájmu bytu upravujú § 687 až § 695 Občianskeho zákonníka.

## Článok VI.
## Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť nájomné za užívanie bytu, ktorý sa skladá:

a) zo základu nájomného vo výške 1,311 € za 1 m² prenajatej plochy, čo predstavuje mesačne čiastku **108,29** €,
b) príspevok do osobitného rezervného fondu je vo výške 0,25 **€**/mesiac/m² úžitkovej plochy bytu, čo činí **20,65 €.** Ďalej sa v nájomnom uhrádzajú preddavky do fondu prevádzky, údržby a oprá**v** vo výške 0,25 €/mesiac/m² úžitkovej plochy bytu, čo činí mesačne čiastku **20,65** €.
c) z pokrytia režijných nákladov čiastku **24,55** €/mesiac.
d) z platby záloh za elektrickú energiu v spoločných priestoroch bytového domu čiastku **4,00** €/mesiac.

2. Nájomné, vrátane príspevku do osobitného rezervného fondu, režijných nákladov a záloha na spoločné užívanie energií v celkovej výške **178,14** € (slovom: **jednostosedemdesiaťosem,14**) je splatné v termíne najneskôr k 25-temu dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady na bankový účet prenajímateľa číslo účtu: SK66 5600 0000 0011 2672 5001, konštantný symbol 0308, variabilný symbol číslo zmluvy.

3. Zúčtovanie zálohových platieb za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať vždy do 31. 05. za predchádzajúci kalendárny rok a doporučene ho odoslať do rúk nájomcu. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania na číslo účtu nájomcu uvedené v záhlaví zmluvy.

## Článok VII.
## Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu skončí uplynutím doby uvedenej v čl. IV. ods. 3 tejto zmluvy.
2. Nájom bytu zanikne tiež písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
3. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu splatné za bežný mesiac ani do konca nasledujúceho mesiaca spolu s ďalším splatným nájomným a úhradami za užívanie bytu, aj napriek výzve , je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu.
4. Pri zániku nájmu bytu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.
5. Nájomca sa najneskôr v posledný deň doby nájmu zaväzuje písomne odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Pre prípad porušenia povinnosti včasného vypratania bytu a jeho odovzdania prenajímateľovi si účastníci zmluvy dojednali podľa § 544 a nasl. s použitím § 2 ods.3 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške 331,94 €, za každý aj začatý mesiac omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na úhradu škody spôsobenej ušlým nájomným. Ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak, nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj ak porušenie povinnosti nezavinil.

## Článok VIII.
## Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.
2. V bytovom dome platí zákaz fajčiť.

**Článok IX.**
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto zmluva neupravuje niektoré vzťahy vyplývajúce z nájmu predmetného bytu, použijú sa príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie zmluvy obdržal prenajímateľ a jedno vyhotovenie zmluvy obdržal nájomca.
4. Zmluva bola účastníkmi prečítaná, vzájomne vysvetlená, účastníci jej obsahu porozumeli. Účastníci zmluvy zároveň prehlasujú, že zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Predmetná zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, po predchádzajúcom podpise tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.
6. Zmluva bude v zmysle zákona č. 382/2011 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejnená na webovej stránke obce.

V Dvorníkoch, dňa 18. 12. 2025

**Prenajímateľ:**

Maroš Nemeček .....
starosta obce

**Nájomca:**

.....

# P R O T O K O L

# O ODOVZDANÍ ZARIADENIA BYTU

1. Odovzdávajúci: Obec Dvorníky, IČO: 00 312 495
v zastúpení starostu obce Marošom Nemečkom
Obecný úrad 428, 920 56 Dvorníky

2. Preberajúci: **Miloš Fulír,** nar.: xxxxxxxxxxxx
trvale bytom: xxxxxxxxxxxx
a manželka: **Zuzana Fulírová,** rod. xxxxxxxxx, nar.: xxxxxxxxxxxx
trvale bytom xxxxxxxxxxxx

Obec Dvorníky, zastúpená starostom obce Marošom Nemečkom, odovzdal menovanému zariadenie 3 – izbového bytu v 9 – bytovom nájomnom dome blok A, vchod I. na poschodí, č. bytu 7:

- kuchynská linka s drezom – 1 ks
- kombinovaný sporák – 1 ks
- plynový kotol s prietokovým ohrievačom VISMANN VITOPEND 100, WHE – 1 ks
- termostat VISMANN – 1 ks
- odsávač pár FABER – 1 ks
- páková vodovodná batéria umývadlová – 2 ks
- páková vodovodná batéria sprchová – 1 ks
- ventil na automatickú práčku – 1 ks
- WC kombi – 1 ks
- Vaňa smaltovaná – 1 ks
- Kľúče – vchod – ks
  Byt - ks
  Pivnica – ks
  Kočikáreň – ks
  Kotolňa - ks
  Pošt. schránka – ks
  Smetné nádoby - ks

..... .....

odovzdávajúci preberajúci