

# N á j o m n á   z m l u v a

č. OcÚBH-02/2023

(uzavretá v súlade s ustanovením § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v súlade s VZN č. 1/2015 o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve obce Bohel'ov)

## Čl. 1

### Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec: **Obec Bohel'ov**  
Sídlo: 929 01 Bohel'ov č.s.12  
  
Zastúpená: Mgr. Ferencom Bögim, starostom obce  
IČO: 00305316  
DIČ: 2021002071  
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Dunajská Streda  
Číslo účtu: 918328 122/0200  
IBAN: SK 12 0200 0000 0009 1832 8122  
BIC: SUBASKBX

/ ďalej len ako prenajímateľ/

Nájomca: meno, priezvisko: **Pavel Fogas**  
nar. [REDACTED]  
rodné číslo: [REDACTED]  
bytom: Bohel'ov č. 15  
a manželka: meno, priezvisko: **Melinda Fogas Szűcs**  
nar.: [REDACTED]  
rodné číslo: [REDACTED]  
bytom: Zlatná na Ostrove č. 42  
a ďalší spolubývajúci: **Gergő Fogas** nar. [REDACTED], r. č. [REDACTED]

/ďalej len nájomca /

## Čl. 2

### Predmet zmluvy

1. Obec Bohel'ov ako prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu č. 170, ktorý je zapísaný na LV č. 573 na parcele číslo 1211/2, 1211/3, 1211/4, 1211/5, 1211/6, 1211/7.
2. Predmetom zmluvy je prenájom bytových a nebytových priestorov.
3. Prenajímateľ prenecháva bytové priestory označené v čl. 2 bod 1 do nájmu nájomcovi a prenecháva mu ich na dočasné užívanie v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

4. Celková plocha bytu je 64,90 m<sup>2</sup>. Byt sa nachádza na parc.č. 1211/3, kat.územie Bohel'ov pod číslom súpisným 170. /byt č. 5/

a pozostáva z nasledovných priestorov:

|            |                 |                      |
|------------|-----------------|----------------------|
| prízemie : | - zádverie      | 3,15 m <sup>2</sup>  |
|            | - WC            | 2,54 m <sup>2</sup>  |
|            | - obývacia izba | 20,02 m <sup>2</sup> |
|            | - kuchyňa       | 4,91 m <sup>2</sup>  |
|            | - komora        | 1,72 m <sup>2</sup>  |
|            | - schodisko     | 4,39 m <sup>2</sup>  |

**obytná plocha prízemia: 36,73 m<sup>2</sup>**

poschodie:.

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| - schodiskový priestor | 2,27 m <sup>2</sup>  |
| - izba                 | 6,42 m <sup>2</sup>  |
| - kúpeľňa              | 5,95 m <sup>2</sup>  |
| - spálňa               | 13,53 m <sup>2</sup> |

**obytná plocha poschodia: 28,17m<sup>2</sup>**

nebytových priestorov: -prístrešok

5. Byt je vybavený so závesným nekondenzačným kotlom s výkonom 12,6 kW.

6. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka s umývacím drezom, kombinovaný sporák BEKO, odsávač paru - Digestor AMICO, jedna zabudovaná miešacia batéria /drezová/. Kúpeľňa je vybavená s umývadlom, batériou, vaňou so sprchovacou batériou, WC s umývadlom, batériou. V kuchyni, v kúpeľni a WC je keramická dlažba, v ostatných miestnostiach sú laminátové parkety, panelové radiátory.

### Čl. 3

#### Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajímané priestory užívať výlučne na bývanie.

### Čl. 4

#### Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Bytové a nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú, a to na 1 rok odo dňa prevzatia bytu t.j. **od 01.04.2023 do 31.03.2024**

2. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:

- uplynutím dohodnutej doby nájmu
- písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu

- c) meškaním platby za dohodnuté nájomné alebo služby v tejto zmluve viac ako 3 mesiace
- d) výpoveďou v súlade s ust. § 710 a nasl. Občianskeho zákonníka po uplynutí zákonnej výpovednej doby.

3. V prípade výpovede platí lehota jeden mesiac, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane, končí posledným dňom toho istého mesiaca. Počas uplynutia lehoty sú strany povinné riadne dodržiavať ustanovenia OZ a všeobecne záväzné predpisy.

4. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedených v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť bytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne vydať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia. V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory nevypraxe, je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň, nasledujúci po skončení nájmu. V tomto prípade je prenajímateľ povinný vypratane veci nájomcu skladovať na účet nájomcu po dobu jedného mesiaca.

5. Po uplynutí skladovacej lehoty jedného mesiaca je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu predat' a z výťažku verejnej dražby uspokojiť svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi, vzniknuté z titulu nájmu a s tým súvisiacich služieb poskytnutých nájomcovi.

Prípadný zvyšok, prevyšujúci pohľadávku prenajímateľa, je tento povinný vydať nájomcovi po odpočítaní nákladov za vypratanie a skladovanie. K vyššie uvedenému postupu prenajímateľa nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas a plnú moc.

6. Od zmluvy možno odstúpiť okamžite, a to v lehote 3 pracovných dní, v prípade ak prenajímateľ zistí, že nájomca neužíva prenajaté priestory v rozsahu určenom touto zmluvou. V takom prípade sa doručí písomná výpoveď s okamžitým ukončením nájomného vzťahu doporučeným listom a nájomný vzťah sa končí deň po doručení okamžitej výpovede.

7. V prípade ak nájomca zmarí doručenie tejto výpovede, alebo bezdôvodne odoprel písomnosť prijať, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu priestory vyprázdniť a veci uložiť štvrtý deň od doručenia na jeden mesiac. Dôvodom pre okamžité zrušenie nájmu je aj neplatenie nájmu dlhšie ako tri mesiace nasledujúce po sebe v zmysle § 711 písm. d/ OZ.

8. Odovzdanie a prevzatie bytových priestorov strany potvrdia písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov, kde zmluvné strany môžu uviesť svoje pripomienky.

## Čl. 5

### Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného nasledovne:

- a) **nájomné za užívanie bytových priestorov podľa čl.2 bod 4**  
v celkovej výmere 64,90 m<sup>2</sup> – 150,48 € /mesiac
- b) **nájomné za užívanie nebytových priestorov /prístrešok/**



0.- €/mesiac

spolu: bytové + nebytové priestory: 150,48 €/mesiac

c) príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv – 45,43 €/mesiac /0.70 €/m<sup>2</sup>x64,90 m<sup>2</sup>/

**Celková výška nájomného činí za mesiac: 195,91 €**

2. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca formou poštovej poukážky, alebo prevodným príkazom na účet obce číslo: 918328122/0200, vedeného vo VÚB, a.s. Dunajská Streda, IBAN: SK 12 0200 0000 0009 1832 8122, BIC: SUBASKBX.

3. Nájomca je povinný zaplatiť dopredu 6 mesačné nájomné, t.j. 1035,30 € / slovom jedentisíctridsaťpäť 30//100/ ako finančnú zábezpeku na zabezpečenie splácania nájomného a nákladov na prípadné poškodenie bytu. Po zániku nájmu vráti prenajímateľ do 30 dní od vypratania bytu časť finančnej zábezpeky po odpočítaní súm nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu.

4. Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady bude platený na základe VZN obce Bohel'ov.

## Čl. 6

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný dodržiavať nočný kl'ud od 22.00 hod. do 06.00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom..

2. Táto nájomná zmluva umožňuje bývanie nájomcom a ich deťom. Bývanie iných osôb táto zmluva neumožňuje..

3. Nájomca nesmie uzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, najmä nesmie dať byt do podnájmu inej osobe.

4. Poplatok za spotrebovanú elektrickú energiu, plyn, vodu, stočné za byt je povinný platiť nájomca priamo dodávateľovi.

5. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov a VZN obce č. 1/2015 o podmienkach prenájmania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Bohel'ov. O možnosti uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky úpravy bytových a nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.

8. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
9. Nájomca bytu a nebytových priestorov 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.
10. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
11. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte a nebytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
12. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
13. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnuťelný majetok a zásoby je povinný poistiť na vlastné náklady.
14. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie hnuťelného majetku a zásoby nájomcu.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje primerane zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
16. Drobné opravy v byte (príloha k zmluve) a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradieť nájomca v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

## Čl. 7 Osobitné dojednania

1. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi v čase trvania nájmu všetky zmeny ohľadom svojej osoby (napr. zmena trvalého bydliska) a to písomne v lehote do 5 dní od obdržania dokladu o zmene od príslušného orgánu.
2. Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia OZ a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.
3. Nájomca nie je oprávnený prenajať prenajaté priestory do nájmu alebo podnájmu, alebo výpožičky inému resp. iných osôb.

4. 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.
5. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prekontrolovať si užívané priestory, či sú použité na účely, ktoré určí táto zmluva.
6. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
7. Prenajímateľ je po predchádzajúcim upozornení oprávnený k vstupe do prenajatých priestorov s výnimkou havarijných situácií, kedy nie je potrebné predchádzajúce upozornenie a je oprávnený vykonať kedykoľvek kontrolu v súvislosti s riadnym užívaním prenajatých vecí.
8. Nájomca v zmluve prehlásil, že bol oboznámený s technickým stavom bytových priestorov a že v takomto stave od prenajímateľa prevzal.
9. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom zmluvných strán.
10. Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predat' predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmetu zmluvy, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.
11. Ak nájomný vzťah trvá celkovo 30 rokov, nájomca po ukončení nájomného vzťahu bude mať predkupné právo, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.
12. Ak nájomca splní všetky zmluvné podmienky, nájomná zmluva sa predlžuje na ďalšie obdobie s novou nájomnou zmluvou.

## Čl. 8

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu zmeniť obsah tejto zmluvy len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.
3. Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani na žiadne iné ubytovanie. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň nájmu.
4. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exempláre a nájomca jeden exemplár.



5. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

6. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane v súlade s týmto bodom zmluvy. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia písomnosti odosielateľovi z dôvodu neprítomnosti adresáta alebo inak zmareného doručenia (napr. adresát neznámy, adresát si zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote).

7. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z. z. a všeobecne záväzným nariadením obce č. 1/2015

8. Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu s účinnosťou od 01.04.2023. Dňom účinnosti zmluvy sa ruší nájomná zmluva zo dňa 24.03.2021.

9. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali..

V Bohel'ove, dňa 27.03.2023

---

prenajímateľ

---

nájomca

---

nájomca

Príloha: Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním.

## **DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

### **A. Sanitárne zariadenie:**

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrusenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

### **B. Elektrické zariadenie:**

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

### **C. Plynové a elektrické sporáky a variče, radiátory, plynový prietokový kotol:**

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom,



9. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
10. čistenie a oprava plynových kotlov, riadne 1 x ročne kontrola kotlov – revízia
11. 1 x ročne revízia komínov
12. oprava alebo výmena termostatu

**D. Merače spotreby vody, plynu, elektriny:**

1. oprava a výmena merače spotreby vody v bytoch,
2. oprava a výmena merače spotreby plynu v bytoch,
3. oprava a výmena merače spotreby elektriny v bytoch.

**E. Kovanie a zámky:**

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov kofajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

**F. Okná a dvere:**

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena častí obloženia okenných parapetov.

**G. Podlahy:**

1. oprava uvoľnených dlaždíc,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

**H. Domáce telefóny, zvonček, TV káble, LAN káble:**

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu,
4. oprava a výmena TV káble(coax),
5. oprava a výmena LAN kábla,
6. oprava a výmena zvončeka s príslušenstvom.