

## Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. **Občianskeho zákonníka**  
ako aj v spojení s ust. zákona č. 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov  
a s ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov

---

uzavretá medzi účastníkmi dňa: 30. 11. 2023

- 1/ **Obec Jasová**, 941 34 Jasová č. 303,  
zastúpená starostom obce Ing. Stanislavom Pohubom, PhD.  
IČO: 00308935

ako **prenajímateľka**

a

- 2a/ **Ján Majerčák**, Jasová č. 204,

- b/ **Jana Majerčáková**, Jasová č. 204

ako **nájomcovia**

### I.

#### Predmet nájmu a opis bytu a príslušenstva

**Obec Jasová** je vlastníčkou bytového domu, súp. č. 775, v ktorom sa nachádza nájomný **byt č. 2** pre fyzické osoby. Bytový dom sa nachádza v kat.úz. obce **Jasová** a je vedený na **LV číslo 1**.

Podpísaný starosta obce **prehlasuje**, že **byt číslo 2** nachádzajúci sa na 1. poschodí, vľavo, pozostávajúci z 3 izieb a príslušenstva, s podlahovou plochou bytu 28,75 m<sup>2</sup> a obytnou plochou 49,81 m<sup>2</sup>, vrátane spoločných častí – vchody, chodby, schodište a spoločných zariadení, a to spoločná televízna anténa, hromozvod, vodovodná, plynová, elektrická prípojka, kanalizačná prípojka k žumpe a žumpa, ako aj zastavaná plocha parc. č. 499/24 vo výmere 223 m<sup>2</sup>, **prenajíma** Obec Jasová nájomcom **Jánovi Majerčákovi a Jane Majerčákovej**.

Domácnosť nájomcov tvoria osoby: Ján Majerčák, Jana Majerčáková, Martin Majerčák a Mirka Majerčáková, t.j. spolu s nájomcami v počte 4 členovia. Nájomcovia sa zaväzujú oznámiť zmenu osôb tvoriacich ich domácnosť prenajímateľke do 5 dní odo dňa zmeny.

### II.

Podpísaní nájomcovia **prehlasujú**, že byt, spoločné časti, spoločné zariadenia a zastavanú plochu uvedené v ust. čl. I. tejto zmluvy si od obce **prenajímajú**.

### III.

#### Rozsah užívania

Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu 3 rokov** so začiatkom **od 01.12.2023 do 30.11.2026**.

Po uplynutí doby nájmu prenajímateľka nebude povinná poskytnúť nájomcom náhradný byt, ubytovanie ani prístrešie.

Po uplynutí tejto doby majú nájomcovia právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme a vo VZN Obce Jasová o podmienkach prideľovania bytov určených na nájom postavených s podporou štátu najviac na dobu troch rokov. O možnosti opakovaného nájmu bude prenajímateľka

informovať nájomcov minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude možné len v tom prípade, ak u nájomcov nebudú dôvody na skončenie nájmu podľa v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

Takýmito dôvodmi na skončenie nájmu bude ak:

- nájomcovia alebo členovia ich domácnosti hrubo poškodia prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné časti, spoločné zariadenia,
- nájomcovia budú sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, budú ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy v bytovom dome,
- nájomcovia budú hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatia nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechajú byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľky tretím osobám alebo tretej osobe,
- je potrebné z dôvodov obecného - verejného záujmu s bytom alebo bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt nemožno alebo bytový dom nemožno užívať počas šiestich mesiacov.

#### IV.

##### Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

**1/ Nájomné za nájom bytu** je dohodnuté mesačne vo výške: **165,00 EUR** a nájomcovia sú povinní platiť ho v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten-ktorý bežný mesiac prevodom na účet obce vo VÚB a.s., pobočka Nové Zámky č. IBAN: SK82 0200 0000 0001 7562 0172, VS: 02, KS: 0558, ŠS: 775 (súpisné číslo bytovky) tak, aby k 15-temu dňu úhrada bola vykonaná.

**2/ Nájomné** za nájom pozemku - zastavanej plochy a dvora vedené pre kat.úz. obce **Jasová** na LV číslo **1** je dohodnuté v osobitnej zmluve o nájme pozemku podľa zmluvných podmienok schvaľovaných obecným zastupiteľstvom pre nájom obecného majetku.

**3/ Na zabezpečenie** platenia nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, na zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty nájomcovia zaplatili **zábezpeku** vo výške **777,12 EUR**.

Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné v prípade meškania dlhšom ako 6 mesiacov, úhrady spojené s užívaním nájomného bytu, zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta.

Zo zaplatenej zábezpeky prenajímateľka môže pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcami na prenajatom byte a spoločných častiach a zariadeniach určenú zástupcami prenajímateľky na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.

Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu.

V prípade, že príde k výpovedi z nájmu je možné posledných 6 mesiacov trvania nájmu platiť nájomné zo zloženej zábezpeky ako aj úhrady spojené s užívaním nájomného bytu, zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatok z omeškania a zmluvnú pokutu.

Zaplatená zábezpeka bude u prenajímateľky evidovaná na osobitnom účte.

Prenajímateľka výnimočne môže použiť zloženú zábezpeku na úhradu splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, že použitá suma splátky bude splatená na osobitný účet do konca rozpočtového roku z príjmov obce.

Pri skončení nájmu a odovzdaní bytu prenajímateľke bude nájomcom vrátená zábezpeka bankovým prevodom alebo poštovou poukážkou do 30 dní odo dňa odovzdania bytu prenajímateľke.

Pri opakovanom nájme na ten istý byt bude možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto ďalšej zmluvy.

4/ Nájomné uvedené v ods. 1/ tohto článku bude platiť 1 rok odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Po uplynutí 1 roka bude platiť dovtedy, kým nepríde k zmene podľa ods. 5/ tohto článku zmluvy.

5/ K zmene výšky nájomného počas doby nájmu príde na základe rozhodnutia prenajímateľky po predchádzajúcom prerokovaní s nájomcami vtedy, ak príde k nárastu výdavkov platených prenajímateľkou na prenajatý bytový dom.

6/ Pri omeškaní s platením nájomného alebo úhrad spojených s užívaním bytu platia nájomcovia poplatok z omeškania, ktorý sa vypočítava 2x ročne. Nájomcovia sú povinní zaplatiť ho v lehote uvedenej vo vyúčtovaní poplatku.

## V.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si budú zabezpečovať a hradíť nájomcovia z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nar. vl. čís. 87/95 Z.z. a je pre účastníkov záväzný.

## VI.

Úhradu za elektrinu a plyn nájomcovia platia z vlastných prostriedkov priamo dodávateľovi energií na základe stavu elektromeru, plynomeru zapojeného na meranie spotreby v bytovom dome.

Úhradu elektriny za spoločné priestory fakturuje prenajímateľka nájomcom na základe faktúr od dodávateľov.

Úhradu za vodu spotrebovanú v byte a v spoločných priestoroch platia nájomcovia tak, že prenajímateľka je v zmluvnom vzťahu s dodávateľom vody a platí za spotrebovanú vodu dodávateľovi.

Nájomcovia platia každý mesiac zálohovú platbu na predpokladanú dodávku vody **vo výške 15,00 EUR** (slovom: pätnásť eur) vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten-ktorý bežný mesiac prevodom na účet prenajímateľky vo VÚB a.s., pobočka Nové Zámky č. IBAN: SK82 0200 0000 0001 7562 0172, VS: 02, KS: 0558, špecifický symbol: 775 (súpisné číslo bytovky) tak, aby k 15-temu dňu úhrada bola vykonaná.

Prenajímateľka vykoná vyúčtovanie spotrebovanej vody na základe faktúr od dodávateľa po uplynutí kalendárneho roka do 31. januára.

Zistený nedoplatok uhradí nájomcovia najneskôr do 15 dní od predloženia vyúčtovania o spotrebovanej vode prevodom na účet prenajímateľky vo VÚB a.s., pobočka Nové Zámky č. IBAN: SK82 0200 0000 0001 7562 0172, VS: 02, KS: 0558, špecifický symbol: 775 (súpisné číslo bytovky).

Zistený preplatok prenajímateľka vyplatí nájomcom do 15 dní od predloženia vyúčtovania o spotrebovanej vode.

## VII.

### Ostatné ujednania

Prenajatý byt prenajímateľka odovzdá nájomcom v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

## VIII.

Nájomcovia budú povinní užívať byt, spoločné časti, spoločné zariadenia a zastavanú plochu starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.

## IX.

Prenajímateľka je povinná byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nar. vl.č. 87/95 Z.z. je povinná prenajímateľka vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby prenajímateľka závady neodstráni, majú právo nájomcovia závady odstrániť sami a náklady

spojené s týmito opravami od prenajímateľky požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov, ak si ich uplatnia v lehote do 6 mesiacov od vykonania opráv u prenajímateľky.

#### **X.**

Nájomcovia sú povinní oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľke potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľky, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv.

V prípade, že nájomcovia nedodržia tento postup zodpovedajú prenajímateľke za škodu, ktorú týmto spôsobili.

Ak nájomcovia nevykonajú včas bežné opravy a údržby, ktoré sú povinní na svoje náklady vykonať, prenajímateľka tieto opravy vykoná a od nájomcov môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomcovia zodpovedajú a sú povinní odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobili sami, alebo osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

#### **XI.**

Nájomcovia môžu vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľky.

V prípade, že nájomcovia nedodržia tento postup budú musieť na vlastné náklady byt a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykonajú prenajímateľka uvedie byt do pôvodného stavu a má právo požadovať s týmto spojenú úhradu nákladov.

#### **XII.**

Prenajímateľka bude oprávnená vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomcov. Tento súhlas nie je potrebný, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy sú nájomcovia povinní umožniť vykonanie týchto opráv.

#### **XIII.**

Prenajímateľka prostredníctvom povereného zástupcu, samostatne alebo aj za prítomnosti zamestnancov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov má právo prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy.

Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujeme, že sme sa dohodli v zmysle ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka na zmluvnej pokute. Zmluvnú pokutu vo výške 33,19 EUR mesačne zaplatia nájomcovia v tom mesiaci, v ktorom neumožnili prenajímateľke vykonať obhliadku bytu aspoň 1x mesačne prostredníctvom povereného zástupcu prenajímateľky.

#### **XIV.**

Nájom bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.

Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľkou a nájomcami alebo výpoveďou z nájmu bytu.

Nájom bytu možno vypovedať z dôvodov uvedených v tejto nájomnej zmluve.

Dohodnutá výpovedná lehota je tri mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení v zmysle č. XIII. je dôvodom na výpoveď z nájmu zo strany prenajímateľky.

Skončením nájmu nevznikne prenajímateľke povinnosť poskytnúť nájomcom náhradný byt.

**XV.**

Nájomcovia týmto vyslovujeme svoj súhlas s poskytnutím ústnej informácie o výške prípadných nedoplatkov na nájomnom a službách spojených s nájomom bytu pri neverejných pracovných stretnutiach starostu obce s poslancami obecného zastupiteľstva.

**XVI.**

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

**XVII.**

Podpísaní účastníci zhodne prehlasujeme, že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. Občianskeho zákonníka, zákona č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov.

**XVIII.**

**Záverečné ustanovenia**

Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, 1 x pre prenajímateľku a 1x pre nájomcov. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list bytu.

V Jasovej dňa: 30. 11. 2023

---

**Ing. Stanislav Pohuba, PhD.**  
starosta obce

---

**Ján Majerčák**

---

**Jana Majerčáková**

**Evidenčný list bytu****I. Identifikácia bytového domu**Obec: **Jasová**Bytový dom súpisné číslo: **775**Byt č.: **2**Poloha bytu (poschodie): **1. poschodie vľavo****II. Základné príslušenstvo – evidencia o byte**

- a) vykurovanie bytu : ~~ústredné~~ ~~diaľkové~~ ~~etážové~~ – plynové – ~~elektrické~~ ~~kachle~~ ~~iné~~  
 b) byt má kúpeľňu – ~~sprehovací (kúpeľňový) kút~~ v byte – ~~mimo bytu (na tom istom inom poschodí)~~ – nemá kúpeľňu ani spreh. kút  
 c) byt má splachovací záchod v byte – ~~mimo bytu (na tom istom inom poschodí)~~  
 d) výška obytných miestností do 2,7 m  
 e) upratovanie spoločných priestorov v dome vykonáva – ~~vlastník domu~~ – užívatelia bytu  
 f) Dom je vybavený výťahom – ~~áno~~, nie

**III. Údaje o nájomcoch a spolubývajúcich**

|              |                                               |
|--------------|-----------------------------------------------|
|              | Obdobie nájmu: <b>01.12.2023 – 30.11.2026</b> |
|              | Nájomcovia: <b>Meno a priezvisko</b>          |
| 1            | Ján Majerčák                                  |
| 2            | Jana Majerčáková                              |
|              | Ďalší členovia domácnosti                     |
| 3            | Martin Majerčák                               |
| 4            | Mirka Majerčáková                             |
|              |                                               |
|              |                                               |
|              |                                               |
| Počet rodín: | 1                                             |

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | Predchádzajúce obdobia nájmu:         |
|  | 01.11.2011 – 31.10.2014               |
|  | 01.11.2014 – 31.10.2017               |
|  | 01.11.2017 – 31.10.2020               |
|  | 01.11.2020 - 31.01.2022               |
|  | 01.02.2022 – 30.11.2023 užívanie bytu |
|  |                                       |
|  |                                       |
|  |                                       |
|  |                                       |

**IV. Výmera bytu v m<sup>2</sup>**

| Obytná plocha miestností | m <sup>2</sup> | Plocha vedľajšej miestností | m <sup>2</sup> | Ostatné miestnosti | m <sup>2</sup> |
|--------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|--------------------|----------------|
| 1. obývačka              | <b>20,94</b>   | Kuchyňa                     | <b>9,15</b>    | Kúpeľňa            | <b>5,10</b>    |
| 2. spálňa                | <b>13,00</b>   | Sklad                       | <b>3,31</b>    | WC                 | <b>2,61</b>    |
| 3. detská izba           | <b>15,87</b>   | Špajz                       | <b>2,77</b>    | Chodba             | <b>1,50</b>    |
|                          |                |                             |                | Zádverie           | <b>3,50</b>    |
|                          |                |                             |                | Vstavaná skriňa    | <b>0,81</b>    |

Podlahová plocha bytu: 28,75 m<sup>2</sup>Obytná plocha bytu: 49,81 m<sup>2</sup>**V. Úhrada za užívanie bytu – nájomné v EUR**

| Položka                        | 1.              | 2.              | 3.              | 4.            |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| obdobie:                       | 11/2011-04/2012 | 05/2012-06/2016 | 07/2016-10/2023 | 11/2023-      |
| Ročný nájom                    | 1 362,24        | 1 554,24        | 1 680,00        | 1 980,00      |
| <b>Mesačný nájom</b>           | <b>113,52</b>   | <b>129,52</b>   | <b>140,00</b>   | <b>165,00</b> |
| kalkulácia: splátka úveru ŠFRB | 109,84          | 109,85          | 109,85          | 109,85        |
| réžia                          | 1,02            | 3,67            | 4,15            | 4,15          |
| FO                             | 2,66            | 16,00           | 26,00           | 51,00         |

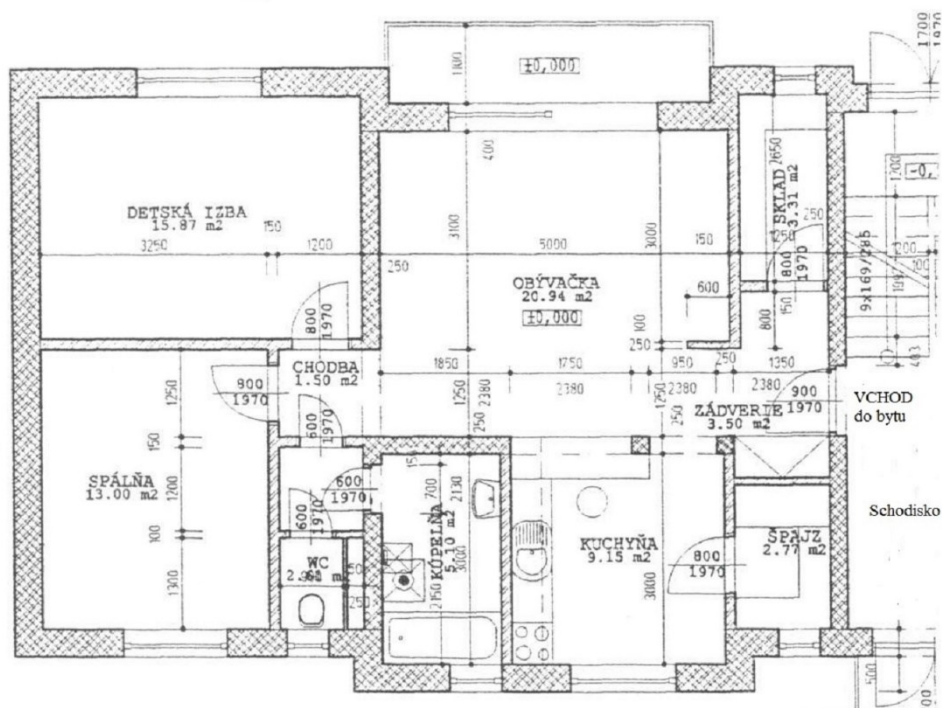
## VI. Mesačná záloha na predpokladanú dodávku vody

| Obdobie           | od - do | Suma v EUR | Poznámky |
|-------------------|---------|------------|----------|
| 11/2011 - 12/2011 |         | 10,00      |          |
| 01/2012 - 12/2012 |         | 12,00      |          |
| 01/2013           |         | 15,00      |          |

## VII. Zábezpeka na zabezpečenie platenia nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, nepoškodzovania užívaného bytu, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty

| Obdobie                 | od - do | Suma v EUR | Poznámky                                                        |
|-------------------------|---------|------------|-----------------------------------------------------------------|
| 18.10.2011 - 22.05.2013 |         | 681,12     | Doplatok 46,00 € 24.02.2014<br>Doplatok 50,00 € 03.04.2014 VÚ 5 |
| 03.04.2014              |         | 777,12     | V zmysle zákona nižšia ako výška 6-mes.nájomného                |

## VIII. Schéma dispozičného členenia bytu



### LEGENDA MÍSTNOSTÍ

| Č. M. | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA m² | DŘUH POPLAVY | POVRCHY STĚN | POVRCH STROPU | POZNÁMKA             |
|-------|-----------------|-----------|--------------|--------------|---------------|----------------------|
| 1.02  | ZÁDVERŽE        | 3.50      | Ker. dlažba  | Omíetka      | Omíetka       | Ker. sokel           |
| 1.03  | OBÝVAČKA        | 20.94     | Parkety      | Omíetka      | Omíetka       | Drev. lišta          |
| 1.04  | KUCHYŇA         | 9.15      | Ker. dlažba  | Omíetka      | Omíetka       | obklad pri linke     |
| 1.05  | SKLAD           | 3.31      | PVC          | Omíetka      | Omíetka       | PVC sokel            |
| 1.06  | ŠPAJZ           | 2.77      | PVC          | Omíetka      | Omíetka       | PVC sokel            |
| 1.07  | CHODBA          | 1.50      | Parkety      | Omíetka      | Omíetka       | Drev. lišta          |
| 1.08  | KÚPEĽNÁ         | 5.10      | Ker. dlažba  | Omíetka      | Omíetka       | obklad do v. 2090 mm |
| 1.09  | WC              | 2.61      | Ker. dlažba  | Omíetka      | Omíetka       | Ker. sokel           |
| 1.10  | SPÁLNĽA         | 13.00     | Parkety      | Omíetka      | Omíetka       | Drev. lišta          |
| 1.11  | DETSKÁ IZBA     | 15.87     | Parkety      | Omíetka      | Omíetka       | Drev. lišta          |
| 1.12  | SCHODISKO       | 17.12     | Ker. dlažba  | Omíetka      | Omíetka       | Drev. lišta          |

celkom: 77,75m²  
vstavaná skriňa: 0,81 m²  
spolu 78,56 m²

V Jasovej dňa 30. 11. 2023

Ing. Stanislav Pohuba, PhD.  
starosta obce