

# Nájomná zmluva

## uzavretá medzi

### Zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:** **Obec Dolná Poruba**  
Dolná Poruba č. 61, 914 43 Dolná Poruba  
IČO : 00311499  
Zastúpená starostkou obce : Ing. Zuzanou Vániovou

*(ďalej len prenajímateľ) na jednej strane*

**Nájomca:** **Emil Fernéza**  
Dátum narodenia:  
rod. číslo:  
Bytom:  
  
Štátna príslušnosť:

*(ďalej len nájomca) na druhej strane*

za týchto podmienok:

## I.

### Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, v znení neskorších predpisov a doplnkov.  
Pre tento byt nachádzajúci sa v bytovom dome, súpisné číslo 449 na pozemku podľa registra KN-C parcela číslo č. 6865 v k. ú. Obce Dolná Poruba platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením (ďalej len VZN) Obce Dolná Poruba č. 6/2024 o podmienkach pridelovania nájomných bytov.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi 3 – izbový nájomný byt č. 31, poschodie – 3. nadzemné podlažie, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva, v bytovom dome s. č. 449 v Obci Dolná Poruba.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o pridelenie nájomného bytu a na základe rozhodnutia Komisie pre pridelovanie nájomných bytov v Dolnej Porube o pridelení predmetného bytu žiadateľovi.
4. Opis stavu bytu:
  - celková výmera podlahovej plochy bytu v m<sup>2</sup> : 70,92 m<sup>2</sup>
  - vykurovanie bytu: centrálné
5. Príslušenstvo bytu: spoločný nebytový priestor v prízemí.  
Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v Protokole o prevzatí a odovzdaní bytu (*príloha č. 1 tejto zmluvy*), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

## II. Práva a povinnosti nájomcu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 - 695 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje prenechaný byt v zimnom období riadne vykurovať a aktívne vetrať denne minimálne 2 x 30 minút.
3. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte, v spoločných priestoroch, v okolí bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného spolunažívania a domovým poriadkom.
4. Nájomca sa zaväzuje, že každý zásah do interiéru bytu vrátane jeho zariadenia alebo stavebné úpravy v byte uskutoční len s písomným súhlasom prenajímateľa. V opačnom prípade bude nájomca postihovaný. Úhradu za drobné opravy a úpravy zariadení tvoriacich príslušenstvo bytu do výšky 100 € bude znášať nájomca. Opravy nad uvedenú sumu bude individuálne posudzovať Obecné zastupiteľstvo Dolná Poruba. V prípade, že sa preukáže zavinenie nájomcu, znáša náklady na opravy v plnej výške nájomca.
5. Nájomca nesmie meniť dodávateľov energií bez súhlasu vlastníka bytového domu.
6. Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu bytu správcovi (odpisy spotreby vody, revízie, kontroly hydrantov, BOZP, kontroly spoločných priestorov).
7. Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu zamestnancom ministerstva, obce Dolná Poruba, Okresného úradu – odbor výstavby Trenčín a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
8. Nájomca je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy predložiť Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu – (*príloha č. 2 tejto zmluvy*).
9. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
  - a) Nájomca je povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť finančnú zábezpeku vo výške 1 616,64 eur, slovom: jedentisícšesťstošestnásť eur a 64 centov, pre predmetný byt na účet Obce Dolná Poruba vedený v Prima Banke, a. s. Finančné prostriedky z tejto sumy budú vrátené do 15 dní po ukončení nájmu nájomcovi, ak nebude mať nájomca voči obci žiadne neuspokojené záväzky spojené s využívaním nájomného bytu. V prípade, že sa jedná o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmetný byt tým istým nájomcom, nebude treba nanovo uhrádzať finančnú zábezpeku pre predmetný nájomný byt.
  - b) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonníka.
  - c) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez súhlasu prenajímateľa.
  - d) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
  - e) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad v Dolnej Porube každú zmenu, ktorá nastala, hlavne aktualizovať zoznam osôb.
  - f) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
  - g) Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

### III.

#### Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Správcom Bytového domu s. č. 449 je Bytové družstvo Trenčianske Teplice, SNP 63, 914 51 Trenčianske Teplice.
2. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov (*príloha č. 3*).
3. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov zloží na osobitný účet obce finančné prostriedky vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t. j. 1 616,64 eur ako finančnú zábezpeku. Finančná zábezpeka bude ponechaná na osobitnom účte prenajímateľa v zmysle § 12 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade použitia finančných prostriedkov vložených na osobitný účet obce v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov na úhradu vzniknutého dlhu, je nájomca povinný použiť čiastku finančných prostriedkov doplatiť na osobitný účet obce v termíne nasledujúcej úhrady nájomného a zálohovej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, t. j. do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.  
Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vlozenej finančnej zábezpeky vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy mesačné nájomné vo výške 269,44 eur a úhradu za služby spojené s užívaním bytu vo výške 221,64 eur na základe predpisu mesačných zálohových platieb na účet vlastníka Bytového domu Obce Dolná Poruba, vedeného v ČSOB, číslo: IBAN SK35 7500 0000 0040 3292 8549. Úhrada za služby spojené s užívaním bytu sa platí zálohovo spolu s nájomným, a to mesačne vopred do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
5. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy. Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady na m<sup>2</sup>, splátku úveru, poistenie, poplatok za správu, príspevok do fondu opráv údržby vo výške 0,5% z obstarávacích nákladov nájomného bytu určenej v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu nájomnej zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (el. energia spoločných priestorov, voda, žumpa, kúrenie) určenej v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu nájomnej zmluvy.
7. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohové platby podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia túto výšku zálohy upraviť.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za poskytované služby spojené s užívaním bytu v termíne splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu zákonné úroky z omeškania, vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v termíne splatnosti.

9. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje:

- Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
- Výpočet nájomného
- Výpočet úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Dolná Poruba, a to v súlade s platnou právnou úpravou.

#### IV.

#### Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 01.02.2024 do 31.01.2027, t. j. na 3 roky, s možnosťou opätovného pridelenia nájomného bytu na základe žiadosti nájomcu.
2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o opätovné pridelenie nájomného bytu v zmysle VZN Obce Dolná Poruba č. 6/2024, je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad v Dolnej Porube žiadosť o opätovné pridelenie nájomného bytu.
3. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy podanú nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia žiadosti uzatvorenú novú nájomnú zmluvu v zmysle zákona. Ak sa tak nestane, uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená, nájomná zmluva zaniká.
4. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu.
5. Nájom zaniká pred uplynutím doby nájmu:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
  - b) písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa,
  - c) odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
6. Nájom zaniká smrťou nájomníka a Obecné zastupiteľstvo následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude uprednostnený spolubývajúcí.
7. Nájom zaniká po prerokovaní Obecným zastupiteľstvom, so súhlasom starostky obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
  - a) nespĺňa podmienky uvedené v §22, ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov,
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 2 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c) alebo ten, kto s ním býva, hrubým spôsobom poškodzujú predmet nájmu a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
  - e) neužíva predmet nájmu bez vážnych dôvodov viac ako 2 mesiace,

- f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v zozname osôb (príloha k zmluve č. 2) k tomuto bytu (do toho sa nezarátajú návštevy kratšie ako 15 dní),
  - g) vykoná bez súhlasu vlastníka vonkajšie a vnútorné stavebné úpravy, ako aj úpravy v spoločných nebytových priestoroch, namontuje a umiestni rôzne antény, prijímače, zmení dispozičné riešenie bytu, alebo zasiahne do rozvodov vody a elektrickej energie.
8. Nájom zaniká písomnou výpoveďou bez ohľadu na to, či ju podal nájomca alebo prenajímateľ. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi alebo nájomcovi. V písomnej výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
9. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
10. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave primeranom dobe užívania a v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou. Pokiaľ nájomca túto svoju povinnosť nesplní, je prenajímateľ oprávnený:
- vykonať sám vypratanie nájomcu z bytu, náklady znáša nájomca,
  - vykonať uskladnenie vecí patriacich nájomcovi primeraným spôsobom, náklady znáša nájomca.
11. V prípade ukončenia nájmu je prenajímateľ oprávnený v byte vykonať odbornú prehliadku a skúšku elektrického zariadenia. Náklady zistených závad znáša nájomca.

## **V.**

### **Osobitné ustanovenia**

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Nájomca musí mať vyrovnané všetky záväzky voči obci (poplatok za zneškodnenie komunálneho odpadu, atď.)
2. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.
3. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných nebytových priestoroch, montovať a umiestňovať rôzne antény, prijímače, akokoľvek zasahovať do bytového rozvážača, meniť dispozičné riešenie bytu vrátane výmeny kuchynskej linky, sporáku, dlažby, laminátovej plávajúcej podlahy a zasahovať do rozvodov vody a elektrickej energie,.
4. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.
5. Nájomca podpisom tejto nájomnej zmluvy vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

## **VI.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujúce sa na nájomný vzťah, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.
4. Táto zmluva je platná dňom podpísania oboch strán a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Dolnej Porube

dňa: .....

Prenajímateľ:

.....  
Ing. Zuzana Vániová  
starostka obce

V Dolnej Porube

dňa: .....

Nájomca:

.....  
Emil Fernéza

## Odovzdávací protokol bytu v bytovom dome Dolná Poruba súp. č. 449

### byt č. 31 - 9, poschodie: 3. nadzemné podlažie

**Odovzdávajúci :** Obec Dolná Poruba

**Preberajúci :** p. Emil Fernéza

Jedná sa o trojizbový byt na treťom nadzemnom podlaží. Jeho súčasťou je obývacia izba vrátane kuchynského kúta, spálňa, detská izba, kúpeľňa, samostatné WC a chodba.

**Vybavenie bytu:**

V celom byte sa nachádzajú plávajúce laminátové podlahy, mimo kúpeľne, chodby a WC, kde sa nachádza keramická dlažba. Vnútorne omietky stien sú vápenno-cementové, obklady keramické za kuchynskou linkou a v kúpeľni a WC. Každá miestnosť má dvere. Na balkóne je dlažba a oceľové zábradlie.

**1. Kuchyňa**

- |     |  |      |
|-----|--|------|
| 1.1 | kuchynská linka vrátane nerezového drezu a vodovodnej drezovej batérie | 1 ks |
| 1.2 | kompletný elektrický sporák MORA E110 AW                               | 1 ks |

**2. Kúpeľňa**

- |     |                                |      |
|-----|--------------------------------|------|
| 2.1 | vaňa                           | 1 ks |
| 2.2 | vodovodná batéria sprchová     | 1 ks |
| 2.3 | ventil na automatickú práčku   | 1 ks |
| 2.4 | umývadlo s vodovodnou batériou | 1 ks |
| 2.5 | Nástenný ventilátor            | 1 ks |

**3. WC**

- |     |                            |      |
|-----|----------------------------|------|
| 3.1 | WC kombi + záchodová doska | 1 ks |
| 3.2 | Nástenný ventilátor        | 1 ks |
| 3.3 | Vodomer studenej vody      | 1 ks |
| 3.4 | Vodomer teplej vody        | 1 ks |

**4. Vstup**

- |     |                           |      |
|-----|---------------------------|------|
| 4.1 | domáci telefón            | 1 ks |
| 4.2 | elektrický bytový zvonček | 1 ks |

**5. Ostatné**

- |     |  |      |
|-----|--|------|
| 5.1 | bytový rozvádzač                           | 1 ks |
| 5.2 | plastové okno zasklené izolačným trojsklom | 5 ks |
| 5.3 | bytové interiérové dvere plné              | 4 ks |
| 5.4 | bytové interiérové dvere 1/3 presklené     | 1 ks |
| 5.5 | protipožiarne dvere vstupné do bytu        | 1 ks |

5.6	dvere latkové do pivničnej kobky	1 ks
5.7	radiátorové telesá panelové s termostatickými hlaviciami	4 ks
5.8	radiátorové teleso rebríkové s termostatickou hlaviciou	1 ks
5.9	poštová schránka	1 ks

## 6. Kľúče

6.1	klúče od bytového domu - hlavný vstup	1 ks
6.2	klúče od poštovej schránky	2 ks
6.3	klúče od bytu	3 ks
6.4	klúče od spoločných priestorov (vstup do kobiek)	1 ks
6.5	Elektro čip od bytového domu	2 ks

Vodomer studenej vody č. 76929717 0,357 m<sup>3</sup>

Vodomer teplej vody č. 76718935 0,072 m<sup>3</sup>

Elektromer č. 142373223537 0 kWh

Pred podpísaním tohto protokolu bol nájomník upozornený na svoju povinnosť udržiavať byt so všetkým vstrojením a zariadením v stave, v akom ho prevzal, pričom sa berie zreteľ na obvyklé opotrebenie. Súčasne vzal nájomník na vedomie, že zodpovedá za poškodenie nájomného bytu, tak jeho vstrojenia a zariadenia, ako i za opotrebenie zneužívaním. Tie isté povinnosti má, i pokiaľ ide o vstrojenie a zariadenie, ktoré bude v nájomnej dobe do bytu organizáciou bytového hospodárstva inštalované.

Nájomca je povinný pri zistení akejkoľvek závady počas užívania nájomného bytu túto neodkladne oznámiť správcovi bytu na tel. čísle uvedeného na predpise nájomného a zálohy za plnenia poskytované s užívaním bytu doručeného správcom bytového domu (Bytové družstvo, Trenčianske Teplice).

V Dolnej Porube, dňa .....

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

.....  
Ing. Zuzana Vániová  
starostka obce

.....

Emil Fernéza



## Zoznam osôb

(Prosíme vyplniť čitateľne paličkovým písmom)

Nájomca (meno a priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt):

.....

Manžel/manželka/druh/družka (meno a priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt):

.....

Deti: (meno a priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt):

.....

.....

.....

.....

Iné osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom:  
(meno a priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt):

.....

.....

.....

V Dolnej Porube, dňa:

.....

## EVIDENČNÝ LIST

<b>Meno užívateľa bytu :</b>	Emil Fernéza	<b>Číslo bytu :</b>	<b>31</b>
<b>Dátum narodenia :</b>		<b>Kategória :</b>	<b>3-izb.</b>
<b>Adresa trvalého pobytu :</b>		<b>Poschodie :</b>	<b>3.nadzemné podlažie</b>

**Popis bytu :**

<b>Miestnosť</b>	<b>podlahová plocha v m<sup>2</sup></b>	<b>podlahová plocha spolu v m<sup>2</sup></b>
chodba	8,45	<b>70,92</b>
obývacia izba s kuchynským kútom	24,56	
detská izba	13,13	
spálňa	16,89	
kúpeľňa	3,84	
wc	1,20	
balkón	2,85	
<b>spolu výmera bytu v m<sup>2</sup></b>	<b>70,92</b>	

<b>Nájomné</b>					<b>Služby</b>								<b>Predpis mesačných zálohových platieb</b>
ŠFRB	FPUaO	Poistné	Správa	Spolu	kúrenie	SV	TV	žumpa	kotolňa	energia spol.pr.	domovník	Spolu	
217,61	40,81	1,42	9,6	269,44	119,24	18	21	54	6	2,4	1	221,64	491,08

V Dolnej Porube, dňa .....

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
 Ing. Zuzana Vániová  
 starostka obce

.....  
 Emil Fernéza