

## Nájomná zmluva č. 21/2024

uzavretá podľa ust. § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“) medzi týmito zmluvnými stranami:

---

**1. Prenajíateľ:** Obec Malinovo  
so sídlom: Ludvíka Svobodu 17, 900 45 Malinovo  
starostka obce: Ing. Edit Valacsai  
IČO: 00 304 921  
Číslo účtu: SK49 7500 0000 0040 2932 6299  
(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** Mgr. Jana Karasová, rod. Pažitná  
a manžel: Karol Karas

Bydlisko J.Karasová:

Dát.narodenia J.Karasová:

Bydlisko K. Karas:

Dát. narodenia K.Karas:

štátne občianstvo: štátni občania SR

(ďalej spoločne ako „nájomca“ a prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

---

### Článok I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. Malinovo, obec Malinovo, okres Senec, ktorá je vedená Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom na LV č. 685 ako byt č.3 na 1. poschodí bytového domu na ulici Cintorínska č. 46 nachádzajúcom sa v bytovom dome so súpis. č.710, postaveného na parc. č. 235/158, ku ktorému bytu prináleží podiel na spoločných častiach a zariadeniach vyššie uvedeného bytového domu vo veľkosti 1/4-iny; právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba so súp. č.710 je evidovaný na tom istom LV č. 685 Okresného úradu Senec, katastrálneho odboru ako parcela registra „C“, parc. č. 235/158 o výmere 199m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, pričom prenajíateľ je podielovým spoluvlastníkom spoluvlastníckeho podielu k tejto pozemkovej nehnuteľnosti v podiele 1/1-ina.
2. **Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy** je byt uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len ako „Byt“).

### Článok II.

#### Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi Byt do užívania na dobu uvedenú v čl. V. tejto zmluvy a nájomca sa za to zaväzuje platiť prenajíateľovi nájomné dohodnuté podľa čl. VI. tejto zmluvy.

### **Článok III. Účel nájmu**

1. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania Byt špecifikovaný v čl. IV. tejto zmluvy na účely bývania a nájomca vyhlasuje, že bude Byt užívať výlučne za týmto účelom.

### **Článok IV. Charakteristika Bytu**

#### **Údaje o stave meračov spotreby energií**

1. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, WC, predsieň, kúpeľňa, špajza, balkón o výmere 7,69.m<sup>2</sup>. Celková plocha bytu je 73,3 m<sup>2</sup>.
2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom Bytu a jeho vnútorným vybavením, príslušenstvom a zariadením, ako aj stavom na príslušných meračoch spotreby energií riadne oboznámil pri osobnej prehliadke pred uzatvorením tejto zmluvy a v tomto stave ho od prenajímateľa preberá do dočasného užívania. Vnútorné vybavenie a stav bytu, jeho vnútorného vybavenia a zariadenia, ako aj stav na príslušných meračoch spotreby energií je zaznamenaný v Protokole o prevzatí bytu, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

### **Článok V. Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára a nájom Bytu je dojednaný **na dobu určitú od 01.09.2024 do 31.08.2027.**
2. V prípade splnenia podmienok stanovených v zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, a tiež podmienok dojednaných v tejto zmluve (počas celej doby nájmu) a podmienok uvedených vo všeobecne záväznom nariadení obce Malinovo má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu.

### **Článok VI.**

#### **Platenie nájomného a úhrady za služby spojené s užívaním Bytu**

1. Zmluvné strany sa dohodli na **nájomnom za nájom Bytu** vo výške 173,80 € (slovom: stosedemdesiattri eur a osemdesiat centov) mesačne. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné prenajímateľovi mesačne vopred najneskôr vždy do 20. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci za celý kalendárny mesiac bankovým prevodom alebo vložením v hotovosti v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
2. Podľa dohody zmluvných strán **úhrady za služby spojené s užívaním Bytu** sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi formou zálohových platieb vo výške 25,00€ (slovom: dvadsaťpäť eur) mesačne vopred najneskôr do 20. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci za celý kalendárny mesiac bankovým prevodom alebo vložením v hotovosti v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. Výška úhrady za služby spojené s užívaním bytu bola určená podľa špecifikácie uvedenej v Predpise na výpočet úhrady nájomného, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že suma podľa bodu 2 tohto článku zmluvy je určená na úhradu preddavkov za plnenia poskytované s užívaním Bytu, t.j. za spotrebu elekt. energie v spoločných priestoroch, vodného a stočného a pod.
4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že akékoľvek iné plnenia alebo služby, ktoré nie sú uvedené v bode 3. tohto článku zmluvy, a ktoré nájomca bude využívať, hradí nájomca priamo poskytovateľovi tohto plnenia alebo služby a tieto nie sú súčasťou sumy za úhrady za služby spojené s užívaním Bytu podľa bodu 2. tohto článku zmluvy. Zmluvné strany bez meškania po uzavretí tejto zmluvy vykonajú právne úkony smerujúce k uzavretiu Zmluvy o dodávke el. energie medzi nájomcom a dodávateľom (ktorého si vyberie nájomca), ako aj Zmluvy o dodávke plynu medzi nájomcom a dodávateľom (ktorého si vyberie nájomca).
5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku úhrad za služby spojené s užívaním Bytu podľa bodu 2. tohto článku zmluvy, a to v prípade, že dôjde najmä k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby spojené s užívaním Bytu v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, prípadne k rozšíreniu poskytovaných služieb.
6. Všetky platby podľa tohto článku zmluvy sa považujú za uhradené v celom rozsahu pripísaním peňažných prostriedkov v plnej výške v prospech bankového účtu, alebo zaplatením v hotovosti prenájomcovi. V prípade, že prenájomca zmení počas účinnosti tejto zmluvy číslo bankového účtu, je povinný túto skutočnosť oznámiť nájomcovi a nájomca sa zaväzuje od doručenia tohto oznámenia uhrádzať nájomné spolu s úhradami za služby spojené s užívaním Bytu, príp. ďalšími plneniami vzniknutými na základe tejto zmluvy, na nové číslo účtu prenájomcu.

## **Článok VII.**

### **Finančná zábezpeka**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný pred uzatvorením tejto zmluvy zložiť na účet prenájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy bankovým prevodom alebo vloženie v hotovosti finančnú zábezpeku vo výške **1.042,80€** (slovom: tisícštyridsaťdva eur a osemdesiat centov) (ďalej len „finančná zábezpeka“). Finančná zábezpeka bude slúžiť ako zábezpeka na úhradu nákladov spojených s poškodením bytu nájomcom alebo osobami, ktorým umožnil užívanie bytu, ako aj na úhradu nákladov spojených s prípadným vyst'ahovaním nájomcu (alebo jeho vecí) a dlžnej odplaty za užívanie bytu bez právneho dôvodu v prípade vyst'ahovania, ako aj na úhradu zmluvných pokút či zákonných alebo zmluvných sankcií, na ktoré vznikol prenájomcovi nárok. Použitie finančnej zábezpeky oznámi prenájomca nájomcovi a súčasne ho vyzve, aby v lehote do 5 pracovných dní po obdržaní tejto výzvy doplatil finančnú zábezpeku do pôvodnej výšky. Ak nájomca nedoplní finančnú zábezpeku podľa tohto ustanovenia, považuje sa to za hrubé porušenie tejto zmluvy.
2. Finančná zábezpeka bude zachovaná po celú dobu platnosti tejto zmluvy a bude vyúčtovaná a vrátená do 60 dní po skončení zmluvy, protokolárnom odovzdaní Bytu prenájomcovi, ako aj splnení všetkých povinností nájomcu, a to v hotovosti alebo na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že úroky z finančnej zábezpeky patria Prenajímateľovi.
3. Vzhľadom na skutočnosť, že prenájomca a nájomca uzatvárajú túto nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie po ukončení pôvodnej Zmluvy o nájme bytu č. 17/2021 zo dňa: 31.08.2021, prenájomca finančnú zábezpeku nájomcovi z tejto pôvodnej nájomnej zmluvy nevracia a táto sa započítava na zábezpeku, ktorú je nájomca povinný zložiť v súvislosti s touto zmluvou podľa bodu 1 tohto čl. tejto zmluvy.

## Článok VIII.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať Byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Bytu a riadne a včas poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním Bytu.
2. Nájomca je povinný riadne užívať Byt, spoločné priestory a zariadenia bytového domu a tiež riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu.
3. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradiť nájomca v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (prípadne podľa neskôr platnej a účinnej právnej úpravy upravujúcej úhradu drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním a úhradu nákladov spojených s bežnou údržbou bytu).
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v Byte, ktoré má znášať prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne prenajíateľovi.
5. Závady, ktoré sa vyskytnú po nastáňovaní nájomcu do Bytu a budú preukázateľne zapríčinené nájomcom, je povinný nájomca odstrániť na vlastné náklady. Po skončení doby nájmu odovzdá nájomca Byt v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome, v ktorom sa Byt nachádza, vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonať v Byte žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu Bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca nesmie užívať Byt na iný účel než je uvedený v tejto zmluve. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.
9. Nájomca nesmie dať Byt do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu sa považuje za hrubé porušenie zmluvy.
10. Prenajíateľ je oprávnený vstúpiť do Bytu, pokiaľ o to požiada, avšak vždy za prítomnosti nájomcu. V prípade havarijného stavu, ak nebude nájomca zastihnuteľný, je prenajíateľ oprávnený vstúpiť do Bytu i bez prítomnosti nájomcu. Prenajíateľ bude o takomto vstupe do Bytu z dôvodu havarijného stavu bezodkladne informovať nájomcu.
11. Prenajíateľ si vyhradzuje právo na pravidelnú kontrolu stavu Bytu, ktorá sa bude konať po vzájomnej dohode s nájomcom. Presný termín kontroly prenajíateľ oznámi nájomcovi, a to najmenej 3 pracovné dni vopred. Ak nájomca v určený termín neumožní vstup prenajíateľa do Bytu, a to ani v náhradne určenom termíne prenajíateľom alebo v termíne s nájomcom dohodnutom, považuje sa to za hrubé porušenie povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
12. Nájomca plne zodpovedá za škody na Byte a bytovom zariadení, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, alebo sa v Byte zdržiavajú s jeho vedomím.
13. Nájomca pri podpise tejto zmluvy oznámi prenajíateľovi počet a osobné údaje osôb, ktoré s ním budú v Byte bývať. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je prílohou č. 3 tejto zmluvy.
14. Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich s ním v Byte, a to najneskôr do 5 dní od vzniku tejto skutočnosti.
15. Nájomca alebo osoby s ním bývajúce v Byte sú oprávnené si na adrese Bytu zriadiť svoj trvalý pobyt na základe predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa. Trvalý

pobyt v obci Malinovo musí mať nájomca, aj všetky osoby, ktoré budú predmetný byt užívať počas celej doby trvania nájomnej zmluvy.

Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu alebo osôb s ním bývajúcich v Byte sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.

16. Nájomca sa zaväzuje, že bude v Byte udržiavať čistotu a preberá zodpovednosť za konanie a správanie sa svojich návštevníkov. Po uplynutí doby nájmu odovzdá Byt v čistom stave.
17. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že podrobnejšiu úpravu práv a povinností nájomcov v bytovom dome upravuje Domový poriadok bytového domu. Nájomca vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s obsahom Domového poriadku bytového domu a súhlasí s jeho obsahom. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať a dodržiavať jednotlivé ustanovenia Domového poriadku, pričom porušenie tejto povinnosti zároveň zakladá oprávnenie prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah. Uvedené platí aj pre osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, pričom sa nájomca zaväzuje, že zabezpečí plnenie povinností podľa tejto zmluvy aj osobami žijúcimi s ním v spoločnej domácnosti.
18. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na spísaní notárskej zápisnice k nájomnej zmluve. Prenajímateľ po uzatvorení nájomnej zmluvy na vlastné náklady zabezpečí vyhotovenie notárskej zápisnice na príslušnom notárskom úrade, v ktorej nájomca vyhlási svoj záväzok s uvoľnením a vypratáním bytu v prípade porušenia jednotlivých ustanovení nájomnej zmluvy a uvoľnením a vypratáním bytu po uplynutí dohodnutej doby nájmu.

## **Článok IX.**

### **Zánik nájmu bytu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:
  - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
  - b) výpoveďou,
  - c) odstúpením od zmluvy,
  - d) uplynutím doby nájmu dojednaného na dobu určitú.
2. Nájom Bytu zanikne písomnou výpoveďou danou nájomcovi prenajímateľom. Prenajímateľ môže dať nájomcovi výpoveď iba z dôvodov uvedených v ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Uplynutím výpovednej lehoty sa nájom Bytu podľa tejto zmluvy skončí.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade
  - a) hrubého porušenia zmluvy nájomcom,
  - b) omeškania nájomcu s platením nájomného alebo zálohových platieb za služby spojené s užívaním Bytu alebo nedoplatkov vzniknutých na základe ročného vyúčtovania po dobu viac ako 2 mesiace.
4. Účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia odstúpenia nájomcovi. Na účely tejto zmluvy sa za okamih doručenia považuje 5. deň odo dňa odoslania písomnosti podľa tejto zmluvy na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. včas písomne oznámenú inú adresu.

5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi. Ak tak neurobí, je prenajímateľ oprávnený byt vypratať sám a veci, ktoré sa v byte nachádzali uskladniť na náklady nájomcu vo vhodných skladových priestoroch.

## Článok X.

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.09.2024.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať iba po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov k tejto zmluve.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch majúcich povahu originálu, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každý účastník zmluvy.
4. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prejav ich vôle je zrozumiteľný a určitý, ich spôsobilosť na právne úkony nie je obmedzená, a na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto potvrdzujú svojimi podpismi.

V Malinove dňa 28.08.2024

*Prenajímateľ:*

*Nájomca:*

---

Ing. Edit Valacsai  
starostka obce Malinovo

---

Mgr. Jana Karasová

---

Karol Karas

Prílohy:

- č.1 - Protokol o prevzatí bytu
- č.2 - Predpis na výpočet úhrady nájomného
- č.3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu