N Á J O M N Á Z M L U V A č. 2-2025/4BJ

uzatvorená podľa § 43 a 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:	
	OBEC TOMÁŠOV
Sídlo:	1. mája č. 5, 900 44 Tomášov
Štatutárny orgán	Ing. István Pomichal, PhD., starosta obce
IČO:	00305120
DIČ:	2020662281
Bankové spojenie:	Prima Banka Bratislava
IBAN:	SK65 5600 0000 0018 0190 7002
(ďalej „prenajímateľ“)	
a	
Nájomca:	
Meno, priezvisko:	Ibolya Bothová
Bydlisko:	Nová 227/1A, Tomášov
Rodné číslo:	[redacted]
(ďalej len „nájomca“)	
Ďalší užívatelia bytu:	
Meno, priezvisko:	Martin Kazimír, rodné číslo: [redacted]

za nasledovných podmienok:

II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (podielom 1/1) nehnuteľného majetku – bytového domu súpisné číslo 227 na Novej ulici (ďalej aj „dom“), ktorý je postavený na pozemku parc. č. 190/8 a 190/1 v katastrálnom území Tomášov, v obci Tomášov, okres Senec, zapísanej na LV č. 925. Prenajímateľ je zároveň výlučným vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu prináležiaceho k prenajímanému bytu. Zastavaný pozemok parc. č. 190/8 v k.ú. Tomášov, na ktorom stojí bytový dom, je vo vlastníctve Obce Tomášov.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi BYT č. 4 na prízemí, v bytovom dome 4 BJ v Tomášove na Novej ulici č. 227/1A. Predmetný byt tvorí: predsieň, kuchyňa s obývačkou, 2 izby, kúpeľňa s WC a balkón. Podlahová plocha bytu spolu: 67,11 m2 (ďalej len „byt“).
   Spoločné zariadenia domu, spoločné časti domu a príslušenstvo:
   Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä: chodby, schodište, prípojka káblovej televízie, vodovodné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, plynové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu. Spoločnými časťami bytového domu sú najmä základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, chodby, haly, závetria, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými časťami domu s príslušenstvom domu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu sú stavby a trvalé porasty, ktoré sa nachádzajú na priľahlých pozemkoch, a to najmä oplotenie a prístrešok.
3. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a pozemku.

4. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ a nájomca podpisom zmluvy potvrdzujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti nájomnej zmluvy ako vlastník predmetu nájmu tento na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s výnimkou bežnej údržby a drobných opráv.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd.
5. O potrebe opráv a úprav predmetu nájmu je nájomca ako i prenajímateľ povinný informovať druhú zmluvnú stranu.
6. Nájomca sa zaväzuje:
   a) riadiť sa v zmysle platného domového poriadku nájomných bytov Obce Tomášov, užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, riadne platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,
   b) podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
   c) na svoje vlastné náklady zabezpečovať opravy a údržbu bytu,
   d) podieľať sa na nákladoch opráv údržby spoločných priestorov a zariadení domu. Za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov zodpovedajú nájomníci domu /vchodu/ v rovnakom pomere medzi sebou navzájom s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže jej zavinenie treťou osobou,
   e) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ku ktorým sa zaviazal prenajímateľ v tejto zmluve a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia,
   f) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa: v prípade súhlasu prenajímateľa k takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonať na vlastné náklady,
   g) neposkytnúť byt, ani jeho časť do ďalšieho nájmu, resp. podnájmu inej osobe, resp. iným osobám, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
   h) h) v prípade, že nájomca/ spoločný nájomca/ neuhradí nájomné a za služby poskytované s užívaním bytu, berie na vedomie, že táto nájomná zmluva stráca platnosť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po nezaplatení úhrady nájomného. Zároveň sa nájomca zaväzuje, že v takomto prípade byt do 3 dní od neplatnosti nájomnej zmluvy uvoľní a odovzdá prenajímateľovi. Týmto prehlasuje, že v dôsledku uvedeného nebude požadovať poskytnutie náhradného bytu, resp. ubytovania. Taktiež berie nájomca na vedomie, že v prípade, že sa z bytu v uvedenej lehote nevysťahuje a tento neodovzdá, prenajímateľ prikročí k exekúcii vypratáním bytu v súlade s notárskou zápisnicou, ktorá je súčasťou tohto nájomného vzťahu,
   i) nájomca ďalej súhlasí s tým, aby prenajímateľ uskutočňoval zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom vyúčtovacom období zistí, že doterajšia výška záloh nebude postačovať na krytie nákladov,
   j) ďalej sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi vzniknuté a vyúčtované náklady, ktoré mu

vzniknú v prípade pri realizácii opráv v byte, o ktoré nájomca požiadal a pre ktorých vykonanie prenajímateľovi nezabezpečil potrebnú súčinnosť,

k) nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomerov a obhliadku príslušenstva bytu, ako sú plynové a elektrické spotrebiče, sekundárna sieť, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodných rozvodov a pod., za ktorými účelmi sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť včasný prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok poruší, je si vedomý zodpovednosti za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vznikla.

l) nie je oprávnený uskutočňovať žiadnu dispozíciu s bytom /výmenu bytu, prenechanie časti bytu, podnájmu bytu, prijatie ďalších osôb do bytu/ bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa

m) je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,

n) sa zaväzuje prenajaté bytové a nebytové priestory so všetkým príslušenstvom v prenajatej lokalite udržiavať v poriadku,

o) sa zaväzuje, že okolitý priestor- vonkajšie priestory obytného domu bude v zimnom a letnom období udržiavať v primeranom hygienickom poriadku ako aj bezpečnom stave /odhŕňanie snehu, kosenie trávy, upratovanie a pod./

p) je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi zmeny počtu členov domácnosti oproti stavu pri uzatváraní zmluvy a iných skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného,

q) r) ak sa nájomca stane vlastníkom alebo nájomcom iného bytu alebo rodinného domu je povinný oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený postúpiť byt inej osobe, avšak je povinný v tomto prípade odovzdať byt prenajímateľovi.

r) Nájomca sa zaväzuje spolupracovať s prenajímateľom pri plnení ustanovení zákona č. 314/2001 Z. z. v znení zmien a doplnkov na zabezpečenie požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci.

IV.
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to do 25.9.2026.**
2. Po uplynutí doby nájmu podľa odseku 1 článku III. tejto nájomnej zmluvy nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce po dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v nájomnej zmluve a zo strany nájomcu za dobu nájmu nedošlo ku konaniu, ktoré by založilo výpovedný dôvod podľa § 711 ods.1. písm. c, d, f, g, Občianskeho zákonníka.
3. Nájom bytu zaniká:
   a) uplynutím dohodnutého času nájmu,
   b) písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom,
   c) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu, pričom výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane; prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov a postupom podľa § 711 Občianskeho zákonníka. Výpoveďou môže ukončiť nájom ktorýkoľvek z účastníkov zmluvy s trojmesačnou výpovednou lehotou tak, že lehota uplynie v posledný deň tretieho kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Táto lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi. Výpoveď musí mať písomnú formu.
   d) Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca napriek písomnému

upozorneniu zo strany prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, okrem prípadov v zákone uvedených aj z dôvodu:

a) ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho spoločnej domácnosti / alebo ten, kto so súhlasom nájomcu sa nachádza v byte/ hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, alebo vlastníkov bytov ohrozuje bezpečnosť, alebo dobré mravy v dome.
b) ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomcovi po uplynutí doby nájmu vzniká právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy v prípade dodržania podmienok uvedených v tejto zmluve.

.

VI.
Výška a splatnosť nájomného a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška úhrady za nájom bytu:

Základné nájomné:	136 €
Fond prevádzky, údržby a opráv:	22 €
Spolu nájomné k úhrade mesačne:	158 €

2. Zúčtovanie služieb, ktoré bude vyplývať z reálne spotrebovaných služieb sa nájomca zaväzuje v prípade nedoplatku zúčtovania uhradiť prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. služieb, a to do 10 dní odo dňa, kedy prenajímateľ toto zúčtovanie predloží nájomcovi.
3. Správu bytového domu vykonáva: Obec Tomášov.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné a preddavky za služby mesačne vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to zriadením trvalého príkazu, priamo na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

   Po ukončení nájomného vzťahu nájomca má nárok na vrátenie alikvotnej časti uhradeného finančného zabezpečenia, ktorá sa vypočíta podľa počtu obývaných rokov (8,30 EUR/mesiac bývania) za predpokladu, že nájomca odovzdá byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a že budú vyrovnané všetky platby nájomného a prípadný nedoplatok za služby.

VII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom odovzdania a prevzatia nájomného bytu do užívania.
2. Nájomná zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, jedno vyhotovenie pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
3. Zmena zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
4. Vo veciach neupravených zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však Občianskym zákonníkom.
5. Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné, alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy.

Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

6. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá, vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Tomášove dňa 2.4.2025

Prenajímateľ:	Nájomca:
….....	….....
OBEC TOMÁŠOV	Ibolya Bothová
Ing. István Pomichal, PhD.	
starosta obce	