

# Nájomná zmluva

uzavretá podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Obchodné meno: **Obec Torysa**  
Sídlo: **Obecný úrad Torysa č.28, 082 76 Torysa**  
Menom ktorej koná: **Ing. Jozef Stedina, starosta obce**  
IČO: **00327883**  
DIČ: **2020732285**  
Bankové spojenie: **VÚB a.s.**  
Číslo účtu: **SK41 0200 0000 0038 3291 2354**  
(ďalej len „*prenajímatel*“)

a

Meno a priezvisko: **Mária Farkašová**  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:  
Trvalé bydlisko: **Torysa č. 52**

Meno a priezvisko: **Juraj Farkaš**  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:  
Trvalé bydlisko: **Magurská 12, 080 01 Prešov**  
(ďalej len „*nájomca*“)

Zmluvné strany po vzájomne dohode uzatvárajú nájomnú zmluvu (ďalej len „Zmluva“) v nasledovnom znení:

## I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímatel' vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

– byt č. 2, ktorý sa nachádza na 1. poschodí bytového domu súpisné číslo 398 v Toryse, číslo vchodu 1, ktorý je postavený na pozemku KN - C parcelné č. 293/498, k.ú. Torysa (ďalej aj „Byt“);

– spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 56/662 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 398, orientačné číslo vchodu 1 v Toryse, ktorý je postavený na pozemku KN – C parcelné číslo 293/498 k.ú. Torysa;

to všetko zapísané na LV č. 1929 a LV č. 591, ktorý je vedený Okresným úradom Sabinov, katastrálny odbor, pre okres Sabinov, obec Torysa, katastrálne územie Torysa.

(ďalej aj „Predmet nájmu“).

1. Byt uvedený v bode 1 tohto článku sa nachádza na 1. poschodí bytového domu so súpisným číslom 398 a pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva o celkovej výmere podlahovej plochy **55,92 m<sup>2</sup>**. Príslušenstvo bytu tvorí: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, balkón o výmere 1,08 m<sup>2</sup> a pivnica k bytu č. 2 o výmere 3,21 m<sup>2</sup> nachádzajúca sa na 1. poschodí bytového domu vľavo. V celom byte sú plastové okná. Kúpeľňa a WC majú keramickú dlažbu. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou s drezom, sporákom a digestorom, PVC podlahou.

V kúpeľni je osadená vaňa a umývadlo s batériami na studenú a teplú vodu.

2. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to najmä: vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

3. Byt je ohraničený vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu studenej vody a teplej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

4. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vchody, schodišťa, vodorovné, nosné a izolačné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.

5. Spoločnými zariadeniami domu sú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu: bleskozvod, vnútorné rozvody, kanalizačné rozvody, elektrické rozvody.

## II. Predmet Zmluvy

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu do užívania za účelom bývania pre nájomcu za nájomné stanovené v článku V. tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje za užívanie Predmetu nájmu platiť prenajímateľovi nájomné. Spolu s nájomcom budú Predmet nájmu ďalej užívať na účely bývania:

- Mária Farkašová, nar. ...., trvale bytom Torysa č. 52

## II. Účel prenájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu do užívania výhradne za účelom bývania v stave spôsobilom na riadne užívanie.

## IV. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t. j. na dobu 3 (slovom: tri) roky, a to **od 01.09.2021 do 31.08.2024**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VIII. tejto zmluvy.
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu, a to za predpokladu, že bude spĺňať kritériá špecifikované ustanoveniami § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Ďalšou podmienkou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy je dodržiavanie podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu v nájomnom byte. Záujem opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi pred skončením nájmu.
3. Pri začatí nájmu zmluvné strany spíšu osobitný preberací protokol, kde uvedú stav meračov elektrickej energie, plynu a vody a zadokumentujú stav Predmetu nájmu ku dňu začatia nájmu.
4. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný Predmet nájmu vypratáť a vypratany ho odovzdať prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie zodpovedajúce riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.

## V.

## Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné ako odplatu za užívanie bytu vo výške **103,93,- EUR** (slovom: Stotri deväťdesiattri EUR) pravidelne mesačne na bankový účet prenajímateľa číslo účtu SK41 0200 0000 0038 3291 2354 vedený v banke: VÚB, a.s., a to vždy najneskôr **do 10. dňa** v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájom platí.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť vo forme preddavkov úhrady za služby spojené s užívaním bytu (najmä vodné, stočné, úhrada za dodávku elektrickej energie v spoločných priestoroch a zariadeniach domu) **vo výške 38,74,- EUR** mesačne, a to 2,00,- EUR/mesačne za el. energiu v spoločných priestoroch, 5,00,-EUR/mesačne za vodné a stočné na 1 osobu a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 21,74,- EUR mesačne, a to všetko najneskôr do 10. dňa v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa úhrada za služby spojené s užívaním bytu platí na číslo účtu SK41 0200 0000 0038 2391 2354 vedený v banke: VÚB a. s..
3. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný sám sa prihlásiť ako odberateľ médií u príslušných dodávateľov médií (VSE a.s., SPP a.s.) do 15 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy a platiť v pravidelných mesačných zálohových platbách za dodávku elektrickej energie a plynu priamo v prospech dodávateľov médií (VSE a.s., SPP a.s.).
5. Nájomca je povinný platiť samostatne poplatky za TV a rozhlas a za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu.
6. Vyúčtovanie zálohových platieb (najmä platieb za vodné, stočné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory domu) je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúr predložených dodávateľom tohto média najneskôr do 31. decembra v danom kalendárnom roku. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po doručení vyúčtovania, preplatok bude nájomcovi vyplatený do 15 dní po vykonaní vyúčtovania.
7. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného a preddavkových platieb na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to v závislosti od zmeny právnych, prípadne cenových predpisov, zmeny počtu osôb užívajúcich Predmet nájmu, zmeny rozsahu poskytovaných služieb podľa skutočnej spotreby v predchádzajúcich obdobiach alebo na základe iných skutočností, ktoré majú vplyv na výšku nájomného a preddavkových platieb. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného prípadne preddavkových platieb pred ich splatnosťou. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb užívajúcich Predmet nájmu spolu s nájomcom.
8. Nájomca berie na vedomie, že ak nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83,- EUR za každý i začatý mesiac omeškania. Zaplatením poplatku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody spojenú s oneskoreným zaplatením nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

## VI.

### Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
  - a) odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu podľa tejto zmluvy;
  - b) po dobu trvania nájmu neužívať byt a nerušiť nájomcu v užívaní bytu;
  - c) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu;
  - d) vykonať v byte všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.
1. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) požadovať od nájomcu primeranú náhradu, pokiaľ sa nepostaral o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu a pokiaľ tak zaňho prenajímateľ urobil po predchádzajúcom upozornení na svoje náklady sám. To isté platí v prípade, že prenajímateľ odstránil vady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú;
- b) požadovať od nájomcu, aby bezodkladne odstránil úpravy a zmeny, ktoré vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa;
- c) požadovať úhradu účelne vynaložených nákladov na ďalšie opravy, ktoré mal vykonať na svoje náklady nájomca;
- d) požadovať od nájomcu prístup do bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva byt riadnym spôsobom, a to v prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore (a to telefónom, SMS alebo mailom). Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu.

## VII.

### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje vyplatiť prenajímateľovi k dátumu podpísania tejto zmluvy jednorázovo finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného t. j. 623,58 EUR na číslo účtu SK 41 0200 0000 0038 2391 2354 vedený v banke: VÚB a. s.. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Prenajímateľ vedie finančnú zábezpeku na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Po skončení nájmu bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená, po odpočítaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré prípadne vzniknú v súvislosti s neplnením nájomného podľa článku V. ods 1 a 3 tejto zmluvy a s nevyplatením poplatkov z omeškania podľa článku V. ods. 8 tejto zmluvy.
2. Nájomca má právo na jedno parkovacie miesto v areáli polyfunkčného objektu.
3. Nájomca sa zaväzuje:
  - a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu;
  - b) pri výkone svojich práv dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zaisťujúce užívateľom ostatných bytov výkon ich práv. Nájomca je povinný neobťažovať obyvateľov domu hlukom a dbať na povinnosť dodržiavať v byte po 22.00 hodine nočný kľud a hlavne neorganizovať v byte hlučné zábavy;
  - c) **platiť nájomné riadne a včas;**
  - d) **najneskôr v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi počet, mená a osobné údaje osôb, vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom Predmet nájmu užívať;**
  - e) starať sa o byt tak, aby nevznikla škoda a udržiavať ho na svoje náklady v čistom a užívateľnom stave;
  - f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú;
  - g) k zodpovednosti za škodu, ktorá bola spôsobená v dôsledku konania osôb, ktorým umožnil do bytu prístup;
  - h) hradiť drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou;
  - i) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú;
  - j) nevykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa,

a to ani na svoje náklady. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný na vyzvanie prenajímateľa bez odkladu odstrániť takto vykonané úpravy alebo zmeny;

- k) umožniť vykonanie stavebných úprav a iných podstatných zmien v byte, ak majú byť uskutočnené na príkaz príslušného orgánu štátnej správy. V ostatných prípadoch môže odoprieť nájomca uskutočnenie týchto zmien len vo vážnych prípadoch. Inak odpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti;
  - l) udržiavať čistotu a poriadok v Predmete nájmu, ako aj v spoločných priestoroch uvedených v článku I. Nájomnej zmluvy. Nájomca je povinný riadne udržiavať úpravu zelene v tesnom okolí bytového domu, odpratávať sneh z pozemku pred bytovým domom a v tesnej blízkosti bytového domu (pri vchode, z miesta na parkovanie vlastného motorového vozidla);
  - m) umožniť prenajímateľovi po predchádzajúcej dohode vstup do bytu, aby mohol priebežne kontrolovať jeho stav a umožniť prístup do bytu v prípade nevyhnutnej potreby;
  - n) dodržiavať všetky protipožiarne a hygienické ustanovenia a normy pre prevádzku bytov a ich príslušenstva;
  - o) v prípade vzniku poistnej udalosti upozorniť prenajímateľa;
  - p) ku dňu skončenia nájmu na vlastné náklady vypratať byt a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, pričom v plnej miere zodpovedá za vzniknuté škody. Nájomca je povinný uhradiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, vrátane skutočných nákladov (na základe vyúčtovania zálohových platieb), a to aj v prípade, ak by k ich vyúčtovaniu došlo po zániku nájmu za obdobie trvania nájmu.
4. Nájomca je oprávnený:
- a) nerušene užívať byt, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu;
  - b) požadovať od prenajímateľa odstránenie väd brániacich riadnemu užívaniu bytu alebo väd, ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený. Ak tak prenajímateľ napriek predchádzajúcemu upozorneniu neurobí, je nájomca oprávnený vady v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať náhradu takto účelne vynaložených nákladov. Toto právo na náhradu je potrebné uplatniť bez zbytočného odkladu, najneskôr do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim;
  - c) na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje. Toto právo na zľavu, je treba uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa neprenehá Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe a ďalej, že nebude v Predmete nájmu ubytovávať ďalšie osoby bez súhlasu prenajímateľa, s výnimkou osôb podľa čl. II. tejto zmluvy.

## VIII.

### Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká uplynutím dohodnutej doby, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom a písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu.
2. Ak bol nájom dohodnutý na určitý čas, zanikne jeho uplynutím, pričom v tento deň je povinný nájomca byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi.
3. Dohoda o skončení nájmu musí byť písomná a podpísaná oboma zmluvnými stranami. V dohode si zmluvné strany dohodnú presný deň ukončenia nájmu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom z dôvodov taxatívne vymedzených v Občianskom zákonníku. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu aj bez udania dôvodu.
6. Pri zániku nájmu výpoveďou zaniká nájom uplynutím výpovednej doby, pričom

v posledný deň výpovednej doby je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi.

7. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

8. Nájomca po zániku nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

## IX.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je uzatvorená v súlade s VZN obce Torysa č.6/2016 o podmienkach pridelenia nájomných bytov v obci Torysa , ktoré upravuje podmienky pridelenia bytov vo vlastníctve prenajímateľa.
2. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
3. Zmluva sa môže meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zmluvná strana obdrží po podpise tejto zmluvy po jednom rovnopise.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, a na znak súhlasu s ňou ju dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, podpísali.

V Toryse dňa 01.09.2021

V Toryse dňa 01.09.2021

Prenajímateľ:

Nájomca:

**Obec Torysa**

.....

Mgr. Mária Farkašová

.....

Ing. Jozef Stedina  
starosta obce

.....

Juraj Farkaš