

**Zmluva o nájme bytu (opakovaná)
Č. 2/259/2025**

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. v spojení s ust. § 585 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a podľa ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.“)

**Článok I
Zmluvné strany**

1. Prenajímateľ:

Názov:	Obec Opoj
So sídlom:	919 32 Opoj č. 115
Štatutárny zástupca:	Klaudia Teovanovič - starostka obce
IČO:	00682217
DIČ:	2021147700
Číslo účtu:	SK44 0200 0000 0000 2392 7212

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko:	František Šípka
Dátum narodenia:	[REDACTED]
Trvale bytom:	Opoj č. 45, 919 32 Opoj

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom spolu len „zmluvné strany“ alebo jednotlivito len „zmluvná strana“)

Zmluvné strany uzatvárajú po vzájomnej dohode túto zmluvu o nájme bytu (ďalej len „zmluva“) v nasledovnom znení:

**Článok II
Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom nájmu je byt č. A1, jednoizbový byt, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu v Opoji, súpisné číslo 259, druh stavby: bytový dom, popis stavby: Bytový dom – 9 b.j., postavenom na parcele reg. C, parc. č. 1/71, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 276 m²; bytový dom a parcela sú zapísané Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom na LV č. 500 pre k.ú. Opoj, obec Opoj, okres Trnava; podlahová plocha bytu je 38,25 m², spolu s príslušným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a s jeho vnútorným vybavením, všetko v rozsahu podľa špecifikácie predmetu nájmu podľa prílohy č. 1 zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „byt“).
2. Prenajímateľ zmluvou prenecháva nájomcovi ako detentorovi predmet nájmu do užívania. Na základe nájomného vzťahu bude nájomca užívať a hradiť odplatu za predmet nájmu, pričom užívacie oprávnenie získané na základe zmluvy je nájomca povinný vykonávať šetrne, pri zachovaní náležitej prevencie vzniku škôd či iných obdobných následkov na

majetku prenajímateľa alebo tretích osôb, pri zachovaní oprávnených záujmov prenajímateľa a spôsobom, ktorým sa nebude neprimerane zasahovať do možnosti výkonu vlastníckeho práva inými vlastníkmi v predmetnom bytovom dome, v ktorom sa nachádza predmet nájmu (vrátane výkonu užívacieho oprávnenia inými nájomcami, podnájomcami či inými oprávnenými osobami). Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý povinnosti súvisiacich s užívaním nehnuteľnosti v bytovom dome vyplývajúcich zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a tieto sa zaväzuje ako detentor predmetu nájmu dodržať.

Uzatvorenie zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Opoj č. 92/2025 zo dňa 28.01.2025.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé rozsahu predmetu nájmu, tento je dostatočne určitý a nájomný vzťah k predmetu nájmu za podmienok uvedených v zmluve (v spojení s príslušným uznesením Obecného zastupiteľstva obce Opoj) akceptujú. Nájomca prehlasuje, že mu je známy súčasný stav predmetu nájmu a tento preberá do nájmu bez výhrad, avšak nepreberá na seba žiadnu zodpovednosť za prípadné nároky tretích osôb voči prenajímateľovi vzniknuté pred uzatvorením zmluvy, ktoré súvisia s predmetom nájmu. Zmluvné strany potvrdzujú, že nájomný vzťah dohodnutý zmluvou k predmetu nájmu je nájmom výhradným a termínovaným v súlade s článkom IV ods. 1 zmluvy. Nájomca sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktorým by inžinierske siete privádzajúce elektrickú energiu a iné médiá do predmetu nájmu poškodil alebo ohrozil a zaväzuje sa z hľadísk a prevencie vykonať maximum pre ochranu predmetu nájmu pred vlámaním (cez vstupné dvere alebo okná do predmetu nájmu, najmä dbať o to, aby pri neprítomnosti nájomcu v priestore boli vchodové dvere uzamknuté).
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na účely bývania. Spolu s nájomcom je predmet nájmu oprávnená užívať aj osoba alebo osoby žijúce spolu s nájomcom v predmete nájmu a ktoré sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy, pričom nájomca zodpovedá za akékoľvek ujmy spôsobené konaním alebo nekonaním týchto osôb zdržiavajúcich sa v predmete nájmu, čo podpisom zmluvy akceptuje. Užívacie právo týchto osôb je viazané na predchádzajúce oznámenie identifikačných a kontaktných údajov týchto osôb nájomcom prenajímateľovi, pričom za správanie týchto osôb v predmete nájmu zodpovedá nájomca, s čím výslovne súhlasí. Nájomca zodpovedá za dodržanie pravidiel ochrany osobných údajov pri splnení oznamovacej povinnosti.
5. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy platné a účinné na území SR a v maximálnej miere dbať o predchádzanie vzniku škody na predmete nájmu alebo akéhokoľvek ujmy prenajímateľovi.

Článok III **Špecifikácia predmetu nájmu**

1. Detailná špecifikácia predmetu nájmu je obsiahnutá v prílohe č. 1 zmluvy.
2. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu a jeho vnútorným vybavením, príslušenstvom a zariadením, ako aj stavom na príslušných meračoch spotreby energií riadne oboznámil pri osobnej prehliadke pred uzatvorením zmluvy a v tomto stave ho od prenajímateľa preberá do dočasného odplatného užívania. Vnútorné vybavenie a stav predmetu nájmu, 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 Zmluvy č. 2/259/2022 na základe ktorej nájomca užíval byt pred účinnosťou tejto zmluvy (ďalej len „Zmluva č. 2/259/2025.“). Keďže sa v tomto prípade jedná o opakovaný nájom, Protokol o prevzatí bytu sa nevyhotovuje.

Článok IV

Trvanie a ukončenie zmluvy (doba nájmu)

1. Táto zmluva sa uzatvára a nájom predmetu nájmu je dojednaný na dobu určitú, a to na **obdobie od 16.februára 2025 do 15.februára 2028.**
2. Zmluva zaniká primárne dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou s výpovednou dobou 3 mesiace, pričom výpoveď zmluvy musí byť písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane osobne alebo prostredníctvom poštového podniku. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu (vypovedať iba z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä však z dôvodu podstatného (hrubého) porušenia zmluvy nájomcom). Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Uplynutím výpovednej doby sa nájom podľa zmluvy skončí. Zmluva zaniká tiež uplynutím doby nájmu, ak je nájom dohodnutý ako termínovaný.
3. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť v prípade, ak nájomca neužíva predmet nájmu riadne, t. j. užíva ho v rozpore s podmienkami dohodnutými v zmluve a riadnosť užívania predmetu nájmu bezodkladne neobnoví ani v lehote určenej prenájomcom. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia listiny o odstúpení od zmluvy.
4. V prípade splnenia podmienok stanovených v zákone č. 443/2010 Z.z. a tiež podmienok dohodnutých v zmluve (počas celej doby nájmu) má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy (o nájme predmetu nájmu) v prípade, ak opakované uzavretie zmluvy schválí príslušnou väčšinou Obecné zastupiteľstvo obce Opoj.

Článok V

Platenie nájomného a plnení za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na **nájomnom za nájom predmetu nájmu** vo výške 70,00 € (slovom: sedemdesiat euro) mesačne; v nájomnom je zahrnutá aj alikvótne časť poistenia bytového domu vo výške 3,00 €. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné prenájomcovi mesačne vopred najneskôr vždy do 25. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci za celý kalendárny mesiac bankovým prevodom alebo vložením v hotovosti v prospech účtu prenájomcu uvedeného v článku I zmluvy. Nad rámec nájomného hradí nájomca, spolu s nájomným za predmet nájmu, príspevok na tvorbu fondu údržby a opráv bytového domu vo výške 20,00 € (slovom: dvadsať euro) mesačne. Mesačné úhrady za užívanie bytu sú v prílohe č. 3 k zmluve.
2. Podľa dohody zmluvných strán **úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to vodné a stočné**, sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenájomcovi raz ročne, spravidla do 30.5. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok na základe písomného oznámenia prenájomcu o výške spotreby vodného a stočného určeného na základe odpočtov skutočnej spotreby vody z podružných meradiel, resp. na základe vyúčtovania dodávateľa vody. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa použije aj v prípade, ak zmluva zanikne a vyúčtovanie odberu vodného a stočného spotrebovaných počas trvania zmluvy sa uskutoční až po jej zániku.
3. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že akékoľvek iné plnenia alebo služby, ktoré nie sú výslovne uvedené v ods. 2 tohto článku zmluvy, a ktoré nájomca bude využívať, hradí nájomca priamo poskytovateľovi tohto plnenia alebo služby v rámci samostatného právneho vzťahu, ktorého subjektom nie je prenájomca a tieto nie sú súčasťou sumy za úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa ods. 2 tohto článku zmluvy. Zmluvné strany bez meškania po uzavretí zmluvy vykonávajú právne úkony smerujúce

k uzavretiu zmluvy o dodávke elektrickej energie medzi nájomcom a dodávateľom (ktorého si vyberie nájomca), ako aj zmluvy o dodávke plynu medzi nájomcom a dodávateľom (ktorého si vyberie nájomca); to neplatí, ak sa jedná o opakovaný nájom a nájomca má uzatvorené uvedené zmluvy.

4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa ods. 2 tohto článku zmluvy, a to v prípade, že dôjde najmä k zmene podmienok pre (ceno)tvorbu nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, prípadne k rozšíreniu poskytovaných služieb.
5. Všetky platby nájomcu podľa tohto článku zmluvy sa považujú za uhradené pripísaním (kreditáciou) peňažných prostriedkov v plnej výške v prospech bankového účtu prenajímateľa uvedeného v článku 1 tejto zmluvy alebo zaplatením v hotovosti prenajímateľovi. V prípade, že prenajímateľ zmení počas účinnosti 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 predmetu nájmu, príp. ďalšími plneniami vzniknutými na základe zmluvy, na nové číslo účtu prenajímateľa podľa dispozície prenajímateľa (vrátane platobných údajov).
6. Prenajímateľ súčasne vyúčtuje nájomcovi všetky náklady za služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ktoré vzniknú v priebehu účinnosti zmluvy, s čím nájomca súhlasí.

Článok VI

Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný pred nadobudnutím účinnosti zmluvy zložiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy bankovým prevodom alebo vkladom prostriedkov na účet finančnú zábezpeku vo výške 540,00 € (slovom: päťstoštyridsať euro) (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 vysťahovaním nájomcu alebo členov spoločnej domácnosti (alebo jeho/ich vecí) a dlžnej odplaty za užívanie bytu bez právneho dôvodu v prípade vysťahovania, ako aj na úhradu zmluvných pokút či zákonných alebo zmluvných sankcií, na ktoré vznikol prenajímateľovi nárok. Použitie finančnej zábezpeky oznámi prenajímateľ 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 odseku tohto článku zmluvy, považuje sa to za podstatné porušenie zmluvy.
2. Finančná zábezpeka bude prenajímateľom uchovaná po celú dobu účinnosti zmluvy a bude vyúčtovaná a vrátená do 60 dní po skončení zmluvy a protokolárnym odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi, ako aj splnení všetkých povinností nájomcu podľa zmluvy, a to v hotovosti alebo na bankový účet nájomcu, ktorý sa mu zaväzuje oznámiť. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné úroky získané z úročenia finančnej zábezpeky sú príjmom prenajímateľa.
3. Vzhľadom na skutočnosť, že prenajímateľ a nájomca uzatvárajú túto nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie po ukončení Zmluvy č. 2/259/2022 prenajímateľ 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 odseku 1 tohto článku zmluvy.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a riadne a včas poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ak je to technicky možné, čím nie je dotknuté, že iné ako dohodnuté plnenia si zabezpečuje nájomca v rámci samostatného právneho vzťahu s dodávateľom / poskytovateľom služieb.
2. Nájomca je povinný riadne užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia bytového domu a tiež riadne užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Drobné opravy v predmete nájmu a náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu bude hradieť 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). V prípade nutnosti opráv alebo údržby predmetu nájmu pričítateľnej nájomcovi alebo osobám užívajúcim predmet nájmu je tieto povinný zabezpečiť nájomca na vlastné náklady, inak je povinný nahradiť náklady na ich zabezpečenie prenajímateľom (s možnosťou úhrady s finančnej zábezpeky).
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne prenajímateľovi.
5. Po skončení doby nájmu odovzdá nájomca predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica (príloha č. 4), v ktorej nájomca ako žiadateľ vyjadril súhlas s podmienkami stanovenými vo všeobecne záväznom nariadení obce Opoj č. 1/2024 o podmienkach a kritériách prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej len „VZN č. 1/2024“) a určilo sa miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a uplatnenia VZN č. 1/2024. Notárska zápisnica bude slúžiť pre nútený výkon (exekúciu) ako podklad rozhodnutia (čl. 4 ods. 14 VZN č. 1/2024).
6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať o to, aby sa v bytovom dome, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, zachovalo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a vlastníkovi nerušený výkon ich užívacích práv.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonať v predmete nájmu žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca nesmie užívať predmet nájmu na iný účel než je uvedený v zmluve. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.
9. Nájomca nesmie dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu sa považuje za podstatné porušenie zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu, pokiaľ o to požiada, avšak vždy za prítomnosti nájomcu. V prípade havarijného stavu, ak nebude nájomca zastihnuteľný, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu i bez prítomnosti nájomcu. Prenajímateľ bude o takomto vstupe do predmetu nájmu z dôvodu havarijného stavu bezodkladne informovať nájomcu. Nájomca berie na vedomie, že z dôvodu zákonom predvídaných skutočností (ako je prítomnosť mŕtvoly v predmete nájmu, dôvody krajnej núdze a pod.) je možné do predmetu nájmu vo verejnom záujme nútené vstúpiť aj bez súhlasu prenajímateľa a nájomcu.
10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na pravidelnú kontrolu stavu predmetu nájmu, ktorá sa bude konať po vzájomnej dohode s nájomcom. Presný termín kontroly prenajímateľ oznámi nájomcovi, a to najmenej 3 pracovné dni vopred. Ak nájomca v určený termín

- neumožní vstup prenajímateľa do predmetu nájmu, a to ani v prenajímateľom náhradne určenom termíne alebo v termíne s nájomcom dohodnutom, považuje sa to za podstatné porušenie povinností nájomcu vyplývajúcich zo zmluvy.
11. Nájomca neodkladne oznámi prenajímateľovi akékoľvek zmeny v užívaní predmetu nájmu, inak nesie zodpovednosť za akýkoľvek následok spojený s nesplnením tejto svojej povinnosti.
 12. Trvalý pobyt v obci Opoj musí mať evidovaný 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 predmete nájmu sa považuje za podstatné porušenie zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že bude v predmete nájmu udržiavať čistotu a poriadok.
 13. Nájomca je povinný v súlade s § 18 ods. 1 zákona č. 448/2010 Z.z. umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, vstup do predmetu nájmu zamestnancom Ministerstva dopravy SR, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu predmetu nájmu; to platí aj pre osoby tvoriace domácnosť nájomcu, ktoré byt užívajú na základe tejto zmluvy.

Článok VIII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a stáva sa účinnou nasledujúcim dňom po jej zverejnení v centrálnom registri vedenom Úradom vlády SR. Povinnosť zverejniť túto zmluvu vyplýva z ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. Akékoľvek zmeny zmluvy je možné vykonať iba po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov k zmluve.
3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých po dvoch vyhotoveniach obdrží každá zmluvná strana zmluvy.
4. Zmluvné strany 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 zmluvy túto potvrdzujú svojimi podpismi.

V Opoji, dňa 29. 01. 2025

V Opoji, dňa 29. 01. 2025

Prenajímateľ



Obec Opoj
Klaudia Teovanovič
starostka obce

Nájomca



František Šípka

Prílohy:

- Príloha č. 1 – Technický pasport bytu – nevyhotovuje sa pri opakovanom uzatvorení zmluvy
- Príloha č. 2 – Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom
- Príloha č. 3 – Mesačné úhrady za užívanie bytu
- Príloha č. 4 – Notárska zápisnica

Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom

1. František Šípka, dátum nar.: [REDACTED]

Príloha č. 3

	EUR
Mesačné poplatky za užívanie bytu	
mesačné nájomné	67,-
fond údržby a opráv bytového domu	20,-
poistka	3,-
Spolu	90,-