NÁJOMNÁ ZMLUVA

Č: TRS-Ocú-243/2026-2774-Iá
Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Trstín
Sídlo: Obecný úrad, 919 05 Trstín 95
Zastúpená: Petrom Hlávkom, starostom obce
IČO: 00 313 122
Bankové spojenie: VÚB a.s. Trnava
Číslo účtu: SK16 0200 0000 0016 0530 1353
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: Jaroslav Krčmár
rodné číslo:
adresa: Suchovská 310, 919 09 Šelpice
a
Gabriela Krčmárová, rod. Krčmárová
rodné číslo:
adresa: 917 01 Trnava
/ďalej len nájomca/

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

Článok I.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt číslo 2B, nachádzajúci sa na prvom poschodí 6 b.j. v Trstíne, súpisné číslo 715, celková plocha bytu je 55,94 m^2, zapísaný na katastrálnom úrade v Trnave, LV číslo 1400, ktorého výlučným vlastníkom je obec.
2. Predmetný byt pozostáva:
   - vstupná hala 4,08 m^2
   - obývacia izba + kuchyňa 24,48 m^2
   - chodba 1,82 m^2
   - kúpeľňa +WC 3,96 m^2
   - komora – sklad 9,54 m^2
   - izba 12,06 m^2

   Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v evidenčnom liste č. 715/2B/2026, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu a tento preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste. Technický stav bytu je uvedený v preberacom protokole. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Článok II.
Vznik a doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom 01.11.2026 a uzatvára sa na dobu určitú, do 30.4.2028.
2. Po uplynutí doby nájmu má nájomca prednostné právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, a to iba v prípade, že nájomca a osoby s ním bývajúce, po celú dobu nájmu,

dodržiavali ustanovenia tejto zmluvy, platného všeobecne záväzného nariadenia obce Trstín (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Podmienky v opakovanej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.

3. Po skončení nájmu nemá nájomca nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady.

Článok III.
Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 3,10 €/m^2 mesačne, v sume 173,41 €, a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 1,40 €/m^2 mesačne, v sume 78,32 €.
2. Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomným uhrádzať mesačne preddavky za služby spojené s užívaním bytu a to za dodávku pitnej vody, 2,50 € na osobu, odvádzanie odpadových vôd – prevádzka ČOV, 1,70 € na osobu a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory 1,- €. Výšku preddavku určí prenajímateľ primerane podľa údajov uvedených v evidenčnom liste bytu.
3. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy. Nájomné za ďalšie mesiace je splatné mesačne vopred, najneskôr k 25. dňu predchádzajúceho mesiaca.
4. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu v tvare IBAN: SK**16 0200 0000 0016 0530 1353,** doplňujúce údaje – meno nájomníka alebo platobnou kartou cez platobný terminál do pokladne prenajímateľa.
5. Prenajímateľ je povinný do 31. mája urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov prevádzky ČOV a dodávky pitnej vody za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ako aj výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.
7. Úhradu za vývoz komunálneho odpadu uhrádza nájomca ročne na základe rozhodnutia obce.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú zábezpeku 1041,- €, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu.
9. Nájomca je povinný dodávateľom platiť samostatne úhrady za dodávku elektrickej energie a poplatky za TV a rozhlas.

Článok IV.
Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ sa zaväzuje:

a) umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním bytu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený
b) všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom bezodkladne, po dohode s nájomcom o čase a vhodnom spôsobe vykonania prác. To neplatí pre prípady ak má prenajímateľ vykonávať práce, ktoré neznesú odklad.
c) Vyplatiť do 30 dní od skončenia nájmu finančnú zábezpeku zníženú o predpokladané náklady spojené s užívaním bytu do skončenia nájmu.

Nájomca sa zaväzuje:

a) Riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach vzťahujúcich sa k predmetnému bytu, najmä uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti o osobách v byte do evidenčného listu.
b) Vykonávať drobné opravy bytu, určené nariadením vlády SR č. 87/1995 v znení neskorších predpisov, na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu - výmena vodovodných batérií a ventilov. Väčšie opravy je povinný vykonávať prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola zapríčinená nájomcom, zabezpečí ich vykonanie nájomca na vlastné náklady po dohode s prenajímateľom, ak sa na vykonaní opráv zmluvné strany nedohodnú, má prenajímateľ právo ich vykonať sám na náklady nájomcu. Vykonať zmeny a stavebné úpravy na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
c) Umožniť vstup do bytu prenajímateľovi, zamestnancom ministerstva a iných kontrolných orgánov za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržania zmluvných podmienok.
d) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie a to po nevyhnutnú dobu. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody tým spôsobené.
e) Nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv.
f) Neprenechať byt do podnájmu tretím osobám a nezaťažiť ho žiadnou právnou skutočnosťou.
g) Nepoužívať byt na podnikanie alebo umiestnenie sídla akejkoľvek obchodnej spoločnosti bez písomného súhlasu prenajímateľa.
h) Udržiavať poriadok a čistotu v okolí bytového domu, pri nádobách na komunálny odpad a separované komodity, vrátane priekopy pred bytovým domom a parkoviska.
i) V zimných mesiacoch odhŕňať sneh.
j) Dodržiavať Domový poriadok, najmä udržiavanie čistoty a poriadku v spoločných priestoroch.
k) Užívať byt v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi SR, VZN obce Trstín, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
l) Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, bezodkladne odstrániť a nahradiť v plnej výške všetky škody vzniknuté na prenajatom byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
m) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, ak nájomca nasledujúci deň po dni skončenia nájmu neodovzdá prenajatý byt prenajímateľovi, súhlasí s vyprataním prenajatého bytu na náklady nájomcu.
n) Že po dožití terajšieho psíka nebude v byte chovať žiadne zvieratá.

Článok V.
Skončenie nájmu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
2. Uplynutím doby nájmu
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
4. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku a VZN, najmä ak:

- nespĺňa podmienky VZN
- hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
- nájomca alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
- využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- neužíva byt bez vážnych dôvodov,
- bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu. Výpovedná lehota je v prípade zániku nájmu bytu výpoveďou zo strany prenajímateľa z ktoréhokoľvek vyššie uvedeného dôvodu trojmesačná a nájom bytu skončí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.

Po skončení nájmu bude, pri odovzdávaní bytu nájomcom, spísaný preberací protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami.

Článok VI.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami, dodatky musia byť očíslované.
2. Vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami i touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými predpismi.
3. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia.
5. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne prejavenej vôle účastníkov, nimi odsúhlasená v celom rozsahu a na znak súhlasu s jej obsahom nimi vlastnoručne podpísaná.

V Trstíne dňa

.....
prenajímateľ:
Obec Trstín
zastúpená Petrom Hlávkom
starostom obce

V Trstíne dňa

.....
nájomca:
Jaroslav Krčmár

.....
Gabriela Krčmárová