

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa § 685 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: Obec Bohdanovce nad Trnavou
Sídlo: Obecný úrad, Trhová ulica 268/1, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou
IČO: 00312266
bankové spojenie: SK77 0200 0000 0000 0862 0212
zastúpená: Ivan Bočko, starosta obce
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Matej Vittek, rod. Vittek, r.č. [REDACTED]
bytom: 919 10 Buková č. [REDACTED]

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I.
Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v čl. II. tejto zmluvy.

Článok II.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je trojizbový byt A 3, nachádzajúci sa na 2. podlaží bytového domu v Bohdanovciach nad Trnavou, Na Panšule súpisné číslo 410, orientačné číslo 22
2. , celková podlahová plocha bytu bez balkóna 78,7 m², zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
3. Predmetný byt pozostáva z:

– predsieň	8,10 m ²
– kúpeľňa	5,00 m ²
– WC	1,40 m ²
– obývačka	23,70 m ²
– kuchyňa	12,30 m ²
– izba	14,30 m ²
– izba	13,90 m ²
– balkón	3,70 m ²
Spolu	82,40 m²
4. V byte sú umiestnené tieto zariadenia:
 - plynový kotol ústredného kúrenia so zásobníkom teplej vody a termostatom
 - kuchynská linka
 - domový telefón

Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením.

Článok III. Zoznam osôb prihlásených v nájomnom byte

1. Matej Vittek, nar.: ■ ■ ■
2. Katarína Šnajderová, nar.: ■ ■ ■
3. Eliška Vitteková, nar.: ■ ■ ■

Článok IV. Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt opísaný v čl. I. a v čl. II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením. Nájomca preberá do nájmu byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením obce Bohdanovce nad Trnavou o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Bohdanovce nad Trnavou č. 88/2024 účinného od 01.01.2025 (ďalej „VZN“). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná Obecné zastupiteľstvo Bohdanovce nad Trnavou v budúcnosti.
3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na **dobu určitú 3 roky: od 01.08.2025 do 31.07.2028**. Ak počas nájomného vzťahu nepríde zo strany nájomcu k porušovaniu tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované predĺženie nájmu na dobu 3 roky. Predĺženie nájmu bude riešené v zmysle VZN č. 88/2024 § 6 a to uzatvorením novej nájomnej zmluvy s pripojenou notárskou zápisnicou.
5. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ a vlastník nájomného bytu sa zaväzuje:
 - a) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady.
 - b) Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
 - c) Umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu (§ 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov).
2. Nájomca a osoby užívajúce nájomný byt sa zaväzujú:
 - a) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať.
 - b) Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
 - c) Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.

- d) Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 - e) Vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
 - f) Prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
 - g) Umožniť vstup prenajímateľa do nájomného bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.
 - h) Umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu (§ 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov).
 - i) Rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce. Najmä sa zaväzuje, že:
 - neprihlási inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte,
 - prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,
 - byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať,
 - nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
 - j) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
 - k) Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, ak nájomca v deň nasledujúci po dni skončenia nájmu neodovzdal byt prenajímateľovi, súhlasí s výkonom rozhodnutia vyprataním bytu na náklady nájomcu.
- Titulom pre výkon rozhodnutia bude notárska zápisnica, ktorú je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi do 10 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy. Notárska zápisnica tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok VI.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu:

nájomné	169,82 € mesačne
režijné náklady	23,05 € mesačne
príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv	41,27 € mesačne
poistné	2,12 € mesačne
vodné a stočné	20,00 € mesačne
dodávka elektrickej energie pre spoločné priestory	2,00 € mesačne
SPOLU	258,26 € mesačne

2. Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv, zálohovú platbu za vodné a stočné, dodávku elektrickej energie za spoločné priestory a poistné sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred, a to do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Výšku nájomu stanoví správca v zmysle platných predpisov.
4. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie jednotnej telekomunikačnej siete priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
5. Úhradu za odvoz pevného komunálneho odpadu uhrádza nájomca obci ročne na základe platobného výmeru obce.
6. Prenajímateľ je oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka výšku príspevku do fondu opráv a výšku režijných nákladov o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uzatvorením nájomnej zmluvy v zmysle Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní nájomca uhradí prenájomiteľovi finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške maximálne šesťmesačného nájomného (1 018,92 €). V prípade ukončenia nájomu v zmysle čl. VII, bod 1. a 2. tejto zmluvy prenájomiteľ do 30 dní od skončenia nájomu vráti alikvotnú časť finančnej záruky bývalému nájomcovi po odpočítaní neuhradených nedoplatkov na nájomnom alebo úhrad za prípadné poškodenie bytu.

Článok VII.

Odovzdanie a prevzatie bytu, odstránenie väd predmetu nájomu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a jej príloh všetkými zmluvnými stranami zmluvy (ďalej len deň uzatvorenia zmluvy).
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájomu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájomu do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Článok VIII.

Skončenie nájomu, bytová náhrada

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájomu, ak nebola táto doba v zmysle § 6 ods. 11 VZN č. 88/2024 obce predĺžená.
2. Pri ukončení nájomu sa postupuje v zmysle § 7 VZN č. 88/2024 obce.

3. Nájom je možné ukončiť aj pred uplynutím doby nájmu výpovednou lehotou. Výpovedná lehota pre obidve strany je dva mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť k obhliadke byt inému záujemcovi v sprievode prenájomcu, prípadne osobe ním poverenej.

Článok X.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Uzavretie nájomnej zmluvy schválilo v zmysle VZN č. 88/2024 Obecné zastupiteľstvo Bohdanovce nad Trnavou Uznesením č. 43/2025 dňa 25.07.2025.
4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
5. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná slobodne a vážne, na základe určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

Bohdanovce nad Trnavou, 31.07.2025

.....
Obec Bohdanovce nad Trnavou
Ivan Bočko
starosta obce
PRENAJÍMATEĽ

.....
Matej Vittek

NÁJOMCA

TECHNICKÝ PASPORT BYTU

Nájomca:

Matej Vittek, rod. Vittek, r.č. [REDACTED]
bytom: 919 10 Buková č. [REDACTED]

Prenajímateľ:

Obec Bohdanovce nad Trnavou
Trhová ulica 268/1
919 09 Bohdanovce nad Trnavou
IČO: 00312266
zastúpená: Ivan Bočko, starosta obce

Predmet nájmu:

Trojizbový byt A 3 nachádzajúci sa na 2. podlaží bytového domu Na Panšule 410/22, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou, celková plocha bytu bez balkóna 78,7 m², zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave.

Plocha bytu	Výmera m ²
Predsieň	8,1
Kúpeľňa	5,0
WC	1,4
Obývačka	23,7
Kuchyňa	12,3
Izba	14,3
Izba	13,9
Balkón	3,7
Spolu	82,4

Vybavenie bytu	Počet
Kuchynská linka s drezom	1
Kuchynský sporák kombinovaný	1
Plynový kotol s el. odstraňovačom vodného kameňa a obehovým čerpadlom	1
Vaňa	1
Umývadlo	2
WC	1
Batérie vodovodné	4
Vývod na práčku	1
Izbový termostat	1
Domáci telefón	1
Vchodové dvere	1
Vnútorné dvere biele dvojdvere/	5 /z toho 1 ks

Okno plastové	5
Balkónové dvere	1
Ventilátor na odsávanie	1
Telefónna prípojka	áno
Rozvody TV	áno
Radiátor	6
Radiátor „rebrík“	-
Strešné okno	-
Vstavané skrine	-

Merače energií	
Plynomer	áno
Elektromer	áno
Vodomer studenej vody	áno

Spoločné časti bytov	
Závetrie, vstup, kočíkareň, chodby, úložné priestory, schodisko	
Požiarné hydranty s hadicou ks, hasiace prístroje ks	
Prístupová komunikácia, parkovisko pred domom	

Mesačné nájomné	€
Mesačné poplatky za užívanie bytu	169,82
Režijné náklady	23,05
Príspevok do fondu opráv	41,27
Mesačné poistné	2,12
Vodné a stočné	20,00
El. energia spoločné priestory	2,00
Spolu:	258,26

Bohdanovce nad Trnavou, 31.07.2025

Obec Bohdanovce nad Trnavou
Ivan Bočko, starosta obce

Matej Vittek
rod. Vittek

PRENAJÍMATEĽ

NÁJOMCA