Z M L U V A O N Á J M E B Y T U

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: Mário Svoboda, r.č. [redacted]
bytom: [redacted] 919 09 Bohdanovce nad Trnavou
tel.: [redacted]
(ďalej len „nájomca“)

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 4, nachádzajúci sa na 2. podlaží bytového domu v Bohdanovciach nad Trnavou súpisné číslo 410, orientačné číslo 22, celková podlahová plocha bytu bez balkóna 75,2 m^2, zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

2. Predmetný byt pozostáva z:
   - predsieň 12,5 m^2
   - kúpeľňa 4,0 m^2
   - WC 1,4 m^2
   - izba 14,3 m^2
   - izba 13,8 m^2
   - obývačka 17,9 m^2
   - kuchyňa 11,3 m^2
   - balkón 2,9 m^2

   Spolu 78,1 m^2

3. 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 hnuteľným zariadením.

by Anonymizer.sk

Článok III.
Zoznam osôb prihlásených v nájomnom byte

1. Mário Svoboda, nar. [redacted]
2. Viktória Svobodová, nar. [redacted]

Článok IV.
Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v čl. I. a v čl. II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. 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 č. 88/2024 účinného od 01.01.2025 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (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 obce 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 01.10.2025 do 30.09.2028**. 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 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 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 nájomným 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.

by Anonymizer.sk

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 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 dňa nasledujúceho po dni skončenia nájmu neodovzdal byt prenajímateľovi, súhlasí s výkonom rozhodnutia vypratáním 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.

Č[redacted]VI.
Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu:

nájomné	162,26 € mesačne
režijné náklady	21,80 € mesačne
príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv	39,43 € mesačne
poistné	2,02 € mesačne
vodné a stočné	20,00 € mesačne
dodávka elektrickej energie pre spoločné priestory	2,00 € mesačne
SPOLU	**247,51 € mesačne**

by Anonymizer.sk

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 nájmu stanoví správca v zmysle platných predpisov.

3. 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.

4. Úhradu za odvoz pevného komunálneho odpadu uhrádza nájomca obci ročne na základe platobného výmeru obce.

5. 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.

6. 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 prenajímateľovi finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške maximálne šesťmesačného nájomného (973,56 €). V prípade ukončenia nájmu v zmysle č. VII, bod 1. a 2. tejto zmluvy prenajímateľ do 30 dní od skončenia nájmu 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 vád predmetu nájmu

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 nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu, bytová náhrada

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 6 VZN ods. 11 č. 88/2024 obce predĺžená.

2. Pri ukončení nájmu sa postupuje v zmysle § 7 VZN č. 88/2024 obce.

by Anonymizer.sk

3. Nájom je možné ukončiť aj pred uplynutím doby nájmu výpovednou lehotou. Výpovedná lehota pre obidve strany je 2 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 bytu inému záujemcovi v sprievode prenajímateľa, prípadne osobou ním poverenou.

Č[redacted]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. 57/2025 dňa 29.09.2025.

4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovenie je prílohou notárskej zápisnice u notára.

5. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, 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.

V Bohdanovciach nad Trnavou, dňa 30. 09. 2025

.....
Obec Bohdanovce nad Trnavou
919 09 Bohdanovce nad Trnavou
zastúpená: Ivan Bočko
starosta obce
PRENAJÍMATEĽ

.....
Mário Svoboda
[redacted]
919 10 Bohdanovce nad Trnavou

NÁJOMCA

by Anonymizer.sk

TECHNICKÝ PASPORT BYTU

Nájomca:
Mário Svoboda, r.č. [redacted]
bytom [redacted] 919 09 Bohdanovce nad Trnavou

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 4 nachádzajúci sa na 2. podlaží bytového domu v Bohdanovciach nad Trnavou, súpisné číslo 410, orientačné číslo 22, celková plocha bytu bez balkóna 75,2 m^2, zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave.

Plocha bytu	**Výmera m^2**
Predsieň	12,50
Kúpeľňa	4,00
WC	1,40
Izba	14,30
Izba	13,80
Obývačka	17,90
Kuchyňa	11,30
Balkón	2,90
Spolu	**78,10**

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	1
Vnútorné dvere biele	5
Okno plastové	2
Balkónové dvere	2
Ventilátor na odsávanie	1

by Anonymizer.sk

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, kočikáreň, chodby, úložný priestor, schodisko
Požiarne hydranty s hadicou ks, hasiace prístroje ks
Prístupová komunikácia, parkovisko pred domom

Mesačné poplatky za užívanie bytu	**€**
Mesačné nájomné	162,26
Režijné náklady	21,80
Príspevok do fondu opráv	39,43
Mesačné poistné	2,02
Vodné a stočné	20,00
El. energia spoločné priestory	2,00
Spolu:	**247,51**

V Bohdanovciach nad Trnavou 30.09.2025

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

PRENAJÍMATEĽ

.....
Mário Svoboda

NÁJOMCA

by Anonymizer.sk