

**Z m l u v a**  
**o nájme bytu č. 2024052**

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení  
v spojení s § 12 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní  
medzi:

Prenajímateľom: **Obec Dechtice**  
so sídlom 919 53 Dechtice 488  
IČO: 00 312 363  
DIČ: 2021133708  
zastúpená PhDr. Karolom Zacharom, starostom obce  
bankové spojenie: Prima banka, a. s.  
IBAN: SK17 5600 0000 0010 2129 6001  
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom: **Dušan Čapkovič**, rod. Čapkovič, nar. 19.10.1972  
bytom: Dechtice 543  
č. OP: EB095434  
štátny občan SR  
(ďalej len nájomca)

**Čl. I.**  
**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu súp. č. 543 stojaceho na C-KN parc. č. 882/2 v k. ú. Dechtice zapísaného v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Trnava na LV č. 1523 (ďalej len bytový dom).
2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania trojizbový byt č. F v sekcii 3 v podkroví bytového domu. Podlahová plocha bytu je 79,05 m<sup>2</sup>. Podrobný popis bytu je uvedený v Protokole o prevzatí bytu zo dňa 30.09.2024, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Prenajatý byt prenecháva prenajímateľ nájomcovi výlučne na účely bývania.
3. Pred uzavretím tejto zmluvy sa nájomca oboznámil so stavom prenajímaného bytu, byt bez nedostatkov preberá do svojho užívania spoločne s osobami, ktoré tvoria domácnosť nájomcu, uvedenými v evidenčnom liste, tvoriacom prílohu č. 2 tejto zmluvy.
4. Nájomca a osoby, ktoré tvoria jeho domácnosť majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Kľúče od prenajímaného bytu a vchodu do bytového domu (od každého 1 ks) dostane nájomca pri podpise tejto nájomnej zmluvy. Potrebný počet kľúčov si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

## **Čl. II. Doba nájmu**

1. Nájomný pomer založený touto zmluvou vzniká dňom 01.10.2024 a uzatvára sa na dobu určitú troch rokov.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, ak dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, všeobecne záväzného nariadenia obce Dechtice č. 3/2017 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Dechtice, Občianskeho zákonníka a zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne prenajíateľa doručením žiadosti do sídla jeho obecného úradu minimálne dva mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú. Podmienky novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak, ako sú uvedené v tejto zmluve.
4. V prípade, ak nájomca nevyužíva pridelený byt v súlade s touto nájomnou zmluvou nebude s ním opakovane uzatvorená nájomná zmluva. Pred opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy môže štatutárny zástupca prenajíateľa alebo ním poverená osoba skontrolovať stav bytu.
5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajíateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajíateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je prenajíateľ oprávnený na odstránenie poškodení bytu použiť finančnú zábezpeku.
6. Ak sa nájomca dostane s vypratáním bytu do omeškania, je povinný zaplatiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu v sume 10,- eur (slovom desať eur) za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná 10. dňom od doručenia výzvy na jej úhradu na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na jeho aktuálnu adresu bydliska.
7. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo akejkoľvek bytovej náhrady.

## **Čl. III. Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačnú odplatu vo výške 320,36 eur (slovom tristo dvadsať eur aj tridsaťšesť centov), na účet prenajíateľa vedený v Prima banke, a. s. IBAN: SK17 5600 0000 0010 2129 6001 pod VS: 2136, ktorá sa skladá z:
  - a) nájomného vo výške 210,27 eur (slovom dvestodesať eur aj dvadsaťsedem centov)
  - b) príspevku do fondu údržby a opráv vo výške 26,09 eur (slovom dvadsaťšesť eur aj deväť centov)
  - c) zálohy na vykurovanie bytu a ohrev teplej vody vo výške 84,- € (slovom osemdesiatštyri eur)
2. Platby uvedené v bode 1. písm. a), b), c) tohto článku zmluvy sú splatné 1 mesiac vopred vždy do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca za nasledujúci mesiac.
3. Platby za odber pitnej vody a stočné bude nájomca uhrádzať štvrtročne na základe rozúčtovania skutočnej spotreby meranej meračmi umiestnenými v nájomnom byte. Rozúčtovanie vykoná prenajíateľ, pričom základom bude faktúra od dodávateľa (Tavos, a.s.), ktorou bude fakturovaný celý odber bytového domu, nájomca je povinný

uhradiť platbu prenajímateľovi v lehote 15 dní od doručenia „Vyúčtovania vodného a stočného“. Platby za odber elektrickej energie v spoločných priestoroch bytového domu bude nájomca uhrádzať ročne na základe rozúčtovania skutočnej spotreby. Rozúčtovanie vykoná prenajímateľ, pričom základom bude faktúra od dodávateľa (ZSE Energia, a.s.), ktorou bude fakturovaný odber v spoločných priestoroch bytového domu, nájomca je povinný uhradiť platbu prenajímateľovi v lehote 15 dní od doručenia „Vyúčtovania elektriny v spoločných priestoroch“.

4. Platby uvedené v bode 1. a 3. tohto článku zmluvy je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy, variabilným symbolom bude číslo bytu a vchodu, alebo poštovou poukážkou, alebo v hotovosti do pokladne na obecnom úrade Dechtice.
5. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej vo výške 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
6. Prenajímateľ je povinný do 31. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov spojených s užívaním prenajatého bytu za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14. dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
7. Prenajímateľ má právo upraviť výšku nájomného, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu vopred písomne upozornený.
8. Prípadná úprava výšky nájomného z dôvodov uvedených v bode 7. tohto článku zmluvy bude riešená písomným dodatkom k tejto zmluve, ktorým sa nájomca podpisom tejto zmluvy zaväzuje bez výhrad rešpektovať a predložený dodatok podpísať, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy jednostranne písomne odstúpiť, pričom zmluva sa zrušuje od začiatku a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v lehote 7 dní od doručenia písomného odstúpenia od tejto zmluvy prenajímateľom.
9. Odvoz a likvidáciu odpadu bude nájomca uhrádzať v zmysle VZN obce Dechtice o odpadoch č. 1/2018.
10. Platby za dodávku elektrickej energie do nájomného bytu bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi, s ktorým má uzavretú osobitnú zmluvu.

#### **Čl. IV. Finančná zábezpeka**

1. Nájomca je povinný najneskôr 10 dní pred uzavretím tejto zmluvy zaplatiť na účet prenajímateľa vedený v Prima banke a.s., SK17 5600 0000 0010 2129 6001, VS 2136 finančnú zábezpeku vo výške 6 násobku mesačného nájmu.
2. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku pri zániku nájmu a to na:
  - a) úhradu nákladov spojených s poškodením bytu nájomcom, zistených do 30 dní po jeho vyst'ahovaní,
  - b) na úhradu nákladov spojených s vyst'ahovaním nájomcu,
  - c) úhradu dlžného nájomného
  - d) úhradu zmluvnej pokuty
3. Zostatok nepoužitej zábezpeky bude nájomcovi vrátený do 60 dní od ukončenia nájmu. V prípade, ak nedôjde k uzavretiu nájmovej zmluvy, je prenajímateľ povinný vrátiť

zaplatenú finančnú zábezpeku nájomcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní od dátumu, kedy mala byť nájomná zmluva uzavretá.

## **Čl. V. Povinnosti nájomcov a prenajímateľa**

1. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý byt iba na účel uvedený v čl. I. bod 2. tejto zmluvy. Nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa byt prenechať tretej osobe, resp. inak disponovať s prenajatým bytom a nesmie ho zaťažovať žiadnou ťarchou, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, pričom zmluva sa zrušuje od začiatku a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v lehote 7 dní od doručenia písomného odstúpenia od tejto zmluvy prenajímateľom.
2. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete a kúrenia môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Tento súhlas je potrebný i na zásah do rozvodov vody a odpadu.
3. Nájomca je povinný riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach týkajúcich sa prenajatého bytu a spoločných priestorov.
4. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním postupom podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. a tieto hradiť na vlastné náklady. Potrebu väčších opráv v byte je nájomca povinný bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajímateľovi a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca nahlási do 24 hodín (na č. tel. 033/5575102, resp. e-mail obec@dechdice.sk) každú škodu nad 6,64 eur, ktorá vznikla v byte a spoločných priestoroch a ich zariadeniach, inak zodpovedá za túto škodu. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu. Na základe Uznesenia č. 44/2021 zo dňa 15.06.2021 – Obecné zastupiteľstvo v Dechticiach schvaľuje, aby v prípade opráv v bytoch a pri výmene zariadenia v bytoch v sume nad 100 eur dodávateľ a vyberala, alebo odsúhlasovala obec.
5. Nájomca je povinný nerušiť ostatných nájomcov v bytovom dome pri výkone ich užívateľských práv, najmä dodržiavať nočný klud v čase od 22:00 hod. do 06:00 hod. a taktiež domový poriadok bytového domu.
6. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné a protipožiarne predpisy. V prípade ich porušenia je povinný prenajímateľovi nahradiť v celom rozsahu všetky škody vzniknuté ich porušením (vrátane sankcií uložených kontrolnými orgánmi).
7. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu a zabezpečovať riadne plnenie služieb, s ktorými je užívanie nebytových priestorov spojené. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s ich obvyklým udržiavaním.
8. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatého bytu a sním súvisiacich nebytových priestorov najmenej raz za rok a že prenajímateľovi bude oznamovať všetky závady na bytovom dome, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.

Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch príslušné opatrenia na ochranu jemu zvereného majetku prenajímateľa.

## **Čl. VI. Zánik nájmu bytu**

1. Nájom bytu môže zaniknúť:
  - a) uplynutím doby na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá,
  - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, nájomný vzťah zaniká dňom uvedeným v dohode.
  - c) písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu za dodržania dvojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.
  - d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď ak nájomca:
    - da) nespĺňa podmienky VZN č.3/2017
    - db) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace
    - dc) ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
    - dd) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten, kto s ním býva, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome
    - de) neužíva byt bez vážnych dôvodov po dobu dlhšiu ako tri mesiace
    - df) bez súhlasu vlastníka bytu ubytuje v nájomnom byte iné osoby, ktoré nie sú vedené na evidenčnom liste k tomuto bytu
    - dg) porušuje domový poriadok
2. Pre zánik nájmu nájomného bytu úkonom zo strany prenajímateľa je potrebné, aby právny úkon prenajímateľa (výpoveď, jednostranné odstúpenie) bol vopred prerokovaný na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Dechtice, ktoré uznesením schváli zánik nájmu.
3. Pri výmene bytu nájomca predloží žiadosť o výmenu bytu spolu s požadovanými dokladmi. Pri výmene bytu ide o dohodu dvoch nájomcov s ktorou výmenou musí písomne súhlasiť prenajímateľ, inak je výmena neplatná.
4. Pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

## **Čl. VII. Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom prenajatého bytu, nenamieta žiadne jeho vady a do užívania bytu vstúpi bez zbytočného odkladu po uzavretí tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený užívať byt v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca berie na vedomie, že za prípadné škody na veciach v jeho vlastníctve vnesených do bytu a príslúchajúcich nebytových priestorov prenajímateľ nezodpovedá.

## Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť postupom podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Dechtice ([www.dechtice.sk](http://www.dechtice.sk)).
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami, a to pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom.
3. V prípade, ak všeobecne záväzný právny predpis alebo táto zmluva vyžaduje, aby sa určitá listina doručila druhej zmluvnej strane, bude sa doručovanie uskutočňovať formou doporučenej listovej zásielky zaslanej prostredníctvom pošty alebo kuriéra na adresu adresáta zásielky uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak si adresát zásielku zaslanú mu na túto adresu neprevezme ani v tretí deň od jej uloženia na pošte, alebo ak kuriér nemôže zásielku odovzdať, alebo adresát odoprie zásielku prevziať, považuje sa zásielka za doručeníu. Ak dôjde k zmene adresy pre doručovanie niektorej zo zmluvných strán, je táto zmluvná strana povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie, ak sa tak nestane, považuje sa za doručeníu každá zásielka, ktorá jej bola zaslaná na adresu pre doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a to aj v prípade, ak sa zásielka vráti ako nedoručená, dňom doručenia je v takom prípade tretí deň nasledujúci po dni, keď bola zásielka podaná na poštovú prepravu alebo na prepravu prostredníctvom kuriéra.
4. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní ako aj platným VZN obce Dechtice č. 3/2017.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, jedenkrát pre každú zmluvnú stranu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom, ich zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená.

V Dechticiach, 30.9.2024

za Prenajímateľa:

Nájomca:

.....  
PhDr. Karol Zachar  
starosta obce

.....  
Dušan Čapkovič

**Prílohy:** 1 x protokol o odovzdaní bytu  
1 x evidenčný list