

60/12/2025

N á j o m n á z m l u v a

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Somotor, IČO: 00331945, Obchodná ulica č.39/7, 076 35 Somotor, zastúpená Jánom Juhászom - starostom obce, číslo účtu: SK59 0200 0000 0016 7376 3955 – ďalej ako prenajímateľ.

Nájomca:

Mikuláš Deme, nar.
Viktória Deme, nar.
nájomca

vale bytom Obchodná ulica 506/11, Somotor, PSČ: 076 35 a manželka
trvale bytom Obchodná ulica 506/11, Somotor, PSČ: 076 35 - ďalej ako

Čl. II

Predmet nájmu

1.Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 6 vo vchode č. 1 na druhom poschodí bytového domu na Obchodnej ulici č. 506/11 v k. ú. Somotor zapísaného na liste vlastníctva č.539, ktorý sa nachádza na parc.č. 827/8 (ďalej len byt).

2.Prenajímateľ predmet nájmu dáva do nájmu nájomcovi za účelom bývania nájomcu a osôb tvoriacich domácnosť nájomcu. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne pre tento účel.

Čl. III

Začiatok nájmu

Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do nájmu uvedený byt od **02.12.2025**. Nájomca od 02.12.2025 berie do nájmu od prenajímateľa uvedený byt. Presný opis bytu s príslušenstvom je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Čl. IV

Doba nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do nájmu na dobu troch rokov a to do **1.12.2028**.

Čl. V

Nájomné

1.Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 112,86 € (slovom jedenstodvanásť Eur a osemdesiatšesť euro centov) za užívanie bytu.

2.Nájomca sa zaväzuje dohodnuté mesačné nájomné splácať v mesačných splátkach vo výške 112,86 € (slovom jedenstodvanásť Eur a osemdesiatšesť euro centov) za každý kalendárny mesiac vopred a to vždy do 8.-ho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedeného v čl.I tejto zmluvy.

3.Za riadne uhradené nájomné sa bude považovať ak v deň splatnosti bude nájomné pripísané na účte.

Čl. VI

Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1.Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomcovi vzniká právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme na byt pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a zák.č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov ak nájomca a dodržal zmluvne prevzaté povinnosti uvedené v tejto zmluve.

2.Nájomcovi vzniká právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme iba v prípade, ak o to písomne požiada prenajímateľa najmenej tri mesiace pred termínom skončenia nájmu bytu.

3.Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu okrem nájomcu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s nájomcom s mesačným príjmom, ktorý k 31.decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu nie je vyšší ako je uvedený v § 12 ods.4 zák.č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Čl. VII

Výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu

1. Prenajímateľ v súvislosti s užívaním bytu bude nájomcovi poskytovať nasledovné služby: osvetlenie spoločných priestorov, dodávku pitnej vody z verejného vodovodu, zneškodňovanie odpadových vôd, správu bytového domu a príspevkov do fondu opráv a údržby bytu. Dodávku elektriny a plynu zabezpečuje nájomca na základe osobitnej zmluvy s dodávateľmi týchto médií.
2. Nájomca sa zaväzuje prispievať do fondu opráv a údržby a platiť prenájomiteľovi preddavkovo mesačné úhrady vo výške 18,87 € (slovom osemnásť Eur osemdesiatšedem euro centov) a to vždy do 8.-ho dňa príslušného kalendárneho mesiaca vopred, poukázaním uvedenej sumy na účet prenájomiteľa vedeného v ČSOB banke, č.ú. : SK87 7500 0000 0040 3040 2412.
3. Za dodávku pitnej vody, zneškodňovanie odpadových vôd a osvetlenie spoločných priestorov sa zaväzuje nájomca zaplatiť prenájomiteľovi úhrady na základe vystavenej faktúry prenájomiteľom.
4. Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv a to minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu, čo v danom prípade predstavuje príspevok mesačne vo výške 18,87 € pre nájomcu, táto suma je súčasťou preddavku uvedeného v článku VII/bod 2 tejto zmluvy.

Čl. VIII

Opis stavu bytu a príslušenstva

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi do nájmu byt s príslušenstvom pozostávajúci z obývacej miestnosti s kuchyňou, detskej izby, spálne, chodby, kúpeľne, WC, miestnosti na uskladnenie potravín, úložného priestoru na I.NP a loggie a to v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu príslušenstva a nie sú mu známe žiadne poškodenia a vady bytu. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto nájomnej zmluvy vykonal osobne prehliadku nájomného bytu a jeho príslušenstva. Podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 80 m².

Čl. IX

Podmienky zachovania pôvodného stavu a vybavenia bytu

Prenajímateľ nájomcovi odovzdal byt s vybavením uvedeným v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu bytu zachovať jeho pôvodný stav ako aj vybavenie tohto bytu.

Čl. X

Skončenie nájmu

1. Túto zmluvu možno skončiť dohodou zmluvných strán bez uvedenia dôvodu písomnou dohodou podpísanou obidvoma zmluvnými stranami.
2. Túto zmluvu možno písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. XI

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli že spolu s nájomcom budú tvoriť jeho domácnosť nasledovné osoby:
Máté Deme – syn.

Čl. XII

Finančná zábezpeka

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca zaplatil prenájomiteľovi finančnú zábezpeku na jeho účet vo výške 1354,32 € (slovom jedentisíctristopäťdesiatštyri Eur tridsaťdva euro centov).
2. Finančnú zábezpeku môže prenájomiteľ použiť na platenie dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a na prípadnú úhradu škody spôsobenej na prenajatom byte. Prenajímateľ je oprávnený použiť túto finančnú zábezpeku na vyššie uvedený účel iba vtedy, ak nájomcu písomne vyzval na úhradu vyššie uvedených nedoplatkov a túto povinnosť nesplnil v lehote do 5-tich dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na jej úhradu.

3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca nebude žiadať od prenájomateľa úhradu prípadných úrokov, ktoré vznikli za finančnú zábezpeku vedenú na účte prenájomateľa.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje finančnú zábezpeku vrátiť nájomcovi resp. jej zostatok okrem prípadu uvedeného v Čl. XII bod 2 tejto zmluvy do 15-tich dní odo dňa vypratania a odovzdania bytu.

Čl. XIII

Vstup do bytu s cieľom výkonu kontroly

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca umožní prenájomateľovi zamestnancom ministerstva, príslušných úradov a iných kontrolných orgánov vstup do prenájománeho bytu s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a to na základe predchádzajúceho oznámenia prenájomateľa. Prenajímateľ je povinný túto skutočnosť oznámiť predom nájomcovi najmenej 48 hodín pred dňom konania výkonu kontroly. Nájomca sa zaväzuje na základe tohto oznámenia umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do prenájománeho bytu vyššie uvedeným osobám za prítomnosti prenájomateľa alebo ním splnomocnenej osobe.

Čl. XIV

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli že obvyklé udržiavacie práce na predmete nájmu bude vykonávať nájomca na vlastné náklady. Zoznam obvyklých udržiavacích prác je uvedený v prílohe č.1 tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak aby nedochádzalo ku škodám.
3. Iné ako udržiavacie práce na predmete nájmu zabezpečuje prenájímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba týchto opráv bola vyvolaná nájomcom, zabezpečí ich vykonanie prenájímateľ na náklady nájomcu.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenájímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenájímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody, tým spôsobené, a nemá nároky ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívania predmetu nájmu.
5. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie jeho opravy a údržby.
6. Ak z dôvodu väd opráv alebo porúch nemôže nájomca predmet nájmu riadne užívať, má nárok na pomernú zľavu z nájomného. Právo na poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenájomateľa písomne a bez zbytočného odkladu.
7. Stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenájomateľa.
8. Po skončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu prenájímateľovi písomným protokolom v stave, zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu a po vykonanej hygienickej maľbe.
9. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov o ochrane majetku a o požiarnej ochrane.
10. Poistenie vnútorného vybavenie v rozsahu svojho majetku si zabezpečuje nájomca.
11. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu inému.

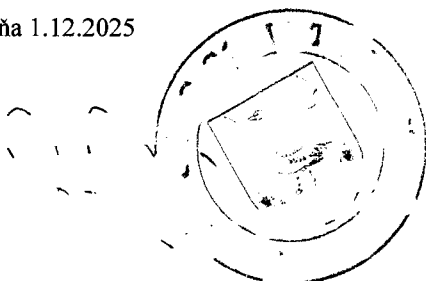
Čl. XV

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach z ktorých každá zmluvná strana obdrží 1 vyhotovenie.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania. Na účinnosť tejto zmluvy je potrebné jej zverejnenie na internetovej stránke obce.
3. Na práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa vzťahujú ustanovenia zák.č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
4. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len vo forme písomného dodatku podpísaného zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzavretá na základe ich práva a slobodnej vôle, určito, vážne a zrozumiteľne. Na znak súhlasu pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Somotore dňa 1.12.2025

Prenajímateľ:



Nájomca:

PRÍLOHA č.1
k nájomnej zmluve zo dňa 1.12.2025

OBVYKLÉ UDRŽIAVACIE PRÁCE

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, plúvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držiadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z nebytového priestoru len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovkej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kužel'ky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k nebytovému priestoru,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

E. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v nebytovom priestore.

F. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia, jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvodušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

G. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

H. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

I. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

J. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

K. Rolety a žalúzie:

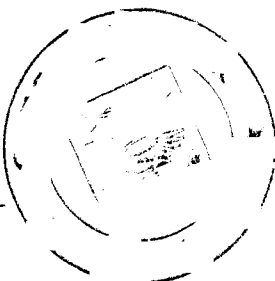
1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliesku,
7. oprava zámkov na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

L. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

V Somotore dňa 1.12.2025

Prenajímateľ:



Nájomca:

PRÍLOHA č. 2

Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

Prenajímateľ:

Obec Somotor, IČO: 00331945, Obchodná ulica č.39/7, 076 35 Somotor, zastúpená Jánom Juhászom - starostom obce, číslo účtu: SK59 0200 0000 0016 7376 3955 – ďalej ako prenájomca.

Nájomca:

Mikuláš Deme, nar.
Viktória Deme, nar.
nájomca

trvale bytom Obchodná ulica 506/11, Somotor, PSČ: 076 35 a manželka
trvale bytom Obchodná ulica 506/11, Somotor, PSČ: 076 35 - ďalej ako

Byt č. 6 je trojizbový byt o výmere 80 m². Prenajímateľ v súlade s uzatvorenou zmluvou odovzdáva nájomcovi a nájomca preberá od prenájomcu tento byt s nasledovným vybavením a zariadením:

Miestnosť č.01 - predsieň / 3,75 m²/ – podlaha – PVC krytina, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí.

Miestnosť č.02 – kúpeľňa / 5,53 m²/ – podlaha keramická dlažba, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí a keramický obklad, vaňa s vaňovou batériou, umývadlo s batériou, plynový kotol na vykurovanie a ohrev vody, plné dvere

Miestnosť č.03 – záchod / 2,16 m²/ , záchodová misa s poklopom – podlaha keramická dlažba, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí, plné dvere

Miestnosť č.04 – detská izba /14,32 m²/ – podlaha PVC krytina, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí, plastové okno, plné dvere

Miestnosť č.05 – obývací izba s kuchyňou /35,71 m²/ – podlaha PVC krytina, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí, kuchynská linka s drezom a vodovodnou batériou, plynový sporák s dvoma plechmi na pečenie, plastové balkónové dvere, plastové okno, plné dvere.

Miestnosť č.06 – spálňa / 15,40 m²/ – podlaha podlaha PVC krytina, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí, plastové okno, plné dvere.

Miestnosť č.07 – miestnosť na uskladnenie potravín / 1,76 m²/, podlaha podlaha PVC krytina, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí, plné dvere.

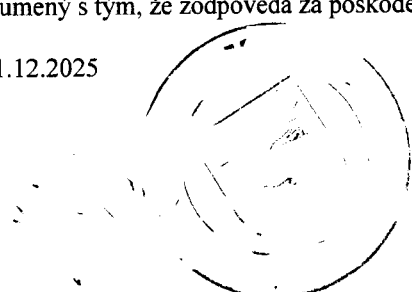
Miestnosť č.08 – úložný priestor na I.NP - / pivnica 1,37 m²/, podlaha podlaha PVC krytina, steny vápenno cementová omietka, maľba z tekutých zmesí, plné dvere.

Odovzdané: dva kusy kľúčov od hlavného vchodu, dva kusy kľúčov od vnútorných vchodových dverí, dva kusy kľúčov od bytu, jeden kus kľúča od spoločných priestorov, jeden kus kľúča od pivnice.

Nájomca pred podpísaním tohto protokolu bol upozornený na svoju povinnosť udržiavať prenajatý byt s vybavením a zariadením v stave, v akom ho prevzal pričom sa berie ohľad na obvyklé opotrebenie. Nájomca je uzrozumený s tým, že zodpovedá za poškodenie prenajatého bytu jeho vybavenia a zariadenia.

V Somotore dňa 1.12.2025

Prenajímateľ:
Odovzdal:



Nájomca:
Prevzal:

[Handwritten signature]

