Nájomná zmluva č. II/12/2026/BD18

uzatvorená v zmysle ust. § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v nadväznosti na zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce Sady nad Torysou č. 3/2020 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov

Čl. I
Zmluvné strany

1. **Obec:** **Sady nad Torysou**
Sídlo: Obecný úrad Sady nad Torysou č. 189, 044 41 Sady nad Torysou
Zastúpená: Iveta Tomková, starostka obce
IČO: 00324680
DIČ: 2021245017
Bankové spojenie: Prima banka, a.s. pobočka Košice
Číslo účtu: SK72 5600 0000 0004 0634 4014

(ďalej len **„prenajímateľ“)**

a

2. **Meno a priezvisko, titul:** **PETER KAUKES**
Bydlisko:
Dátum nar.:
Číslo OP.:

(ďalej len **„nájomca“)**

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu

Čl. II
Predmet nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom nehnuteľnosti - byt č.12, nachádzajúci sa na 2.poschodí, vchod 313, II.sekcia v bytovom dome 18 b. j. v Bysteri súp. č. 313 situovaného na pozemku parc. č. 307/9 zapísaný na liste vlastníctva č. 1558, katastrálne územie Byster, obec Sady nad Torysou, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu vo veľkosti podielu 61/1282 a podielu na pozemku – parc. č. 307/9 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 386 m^2 vo veľkosti podielu 61/1282, pozostávajúci z kuchyne, 2 izieb a príslušenstva, všetko o rozlohe 55,32 m^2. K uvedenému bytu patrí balkón o rozlohe 5,15m^2 a v suteréne bytového domu pivnica č.12 o rozlohe 5,52 m^2.

2. Príslušenstvo bytu uvedeného v bode 1 tohto článku tvorí: chodba, kúpeľňa, WC.

3. Opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu je uvedený v samostatnom preberacom protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy a je podpísaný oboma zmluvnými stranami.

4. Byt prenecháva prenajímateľ nájomcovi len za účelom bývania.

Čl. III
Doba nájmu a účel nájmu

1. **Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na tri roky od 01.07.2026 do 30.06.2029**

~~2.~~ Prenajímateľ bude nájomcu informovať o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, najmenej 4 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Ak nájomca prejaví záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný najneskôr 3 mesiace pred ukončením jej platnosti požiadať prenajímateľa o predĺženie nájomnej zmluvy a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky prenájmu podľa zák. č. 443/2010 Z. z. v platnom znení.

3. V prípade splnenia podmienok zhora sa prenajímateľ zaväzuje uzavrieť nájomnú zmluvu s doterajším nájomcom za rovnakých podmienok (prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmet nájmu, ktorý doposiaľ užíval).

4. Táto nájomná zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia bývania pre nájomcu a jeho príbuzných v priamom rade, alebo pre druha (priateľa) resp. družku (priateľku), ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

Čl. IV
Výška a splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu

1. Dňom zápisničného prevzatia bytu vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu (dodávka elektrickej energie do spoločných priestorov, poistenie bytového domu, vodné a stočné, údržba).

2. Nájomca je povinný uhrádzať mesačné nájomné a preddavky na úhradu za plnenia spojené s užívaním v bytu v sume podľa rozpisu uvedeného v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce Sady nad Torysou zo dňa 26.10.2011 č. 43-26/10-2011.

3. Preddavky na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu definované v odseku 1 sú určené podľa predpokladaných nákladov.

4. Nájomné a plnenia spojené s užívaním bytu pravidelne mesačne, vždy do 20. dňa kalendárneho mesiaca na bežný kalendárny mesiac, a to:
   a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo
   b) poštovým peňažným poukazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

5. Nájomca je povinný zaplatiť prvé alikvotné nájomné spolu s prvou alikvotnou zálohou preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu do 10 pracovných dní odo dňa oznámenia výšky zálohy nájomného a preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uzavrie zmluvy o dodávke služieb spojených s užívaním bytu (dodávka plynu, elektrickej energie, telekomunikačné poplatky, poplatky za internet) priamo s dodávateľmi týchto služieb.

7. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi písomne najneskôr do 15 dní od jej vzniku.

8. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych a cenových predpisov. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom, a to počnúc prvým januárom roku nasledujúceho po roku, za ktorý je inflácia vyhlásená. Zmenu výšky nájomného oznámi nájomcovi písomne pred jej splatnosťou formou mesačného predpisu úhrad. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku preddavkov na úhradu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zo zmeny právnych a cenových predpisov. Zmenu výšky preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu oznámi nájomcovi písomne pred ich splatnosťou formou mesačného predpisu úhrad.

9. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ zmení v prípade uvedenom v ods. 8 tohto článku a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

10. Ak nájomca nezaplatí nájomné a preddavok za plnenia spojené s užívaním bytu do piatich dní po určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania, podľa platného právneho predpisu, za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 €, za každý i začatý mesiac omeškania.

11. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia spojených s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka a písomné vyúčtovanie odoslať nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi vyúčtovaním zistený nedoplatok za plnenia spojených s užívaním bytu najneskôr do 15 dní po doručení vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prípadný preplatok.

Čl. V
Dohoda o finančnej zábezpeke

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží na účet obce vedený v Prima banka Slovensko a. s., pobočka Košice, č. účtu SK50 5600 0000 0004 0634 4022 pred uzatvorením nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku vo výške **550,00 €.** Úhradu finančnej zábezpeky nájomca preukázal pred podpisom nájomnej zmluvy dokladom o úhrade.

2. Finančná zábezpeka sa použije na:
   a) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené úhrady za služby spojené s užívaním bytu,
   b) úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu,
   c) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie

3. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdŕžania faktúry za vyššie uvedené opravy.

Čl. VI
Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ odovzdal byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečil nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca
   a) sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, vrátane príslušenstva bytu, súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradí sám a na vlastné náklady,
   b) sa zaväzuje, že bude uhrádzať všetky platby súvisiace s predmetom nájmu riadne a včas, bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia,
   c) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
   d) sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
   e) sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať žiadne podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
   f) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi a umožní ich vykonanie, pretože inak zodpovedá za vzniknutú škodu;
   g) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
   h) je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi; výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene,
   i) je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok, a to na výzvu prenajímateľa minimálne jeden krát každý kalendárny mesiac trvania nájmu.

3. Nájomca je povinný odovzdať duplikát kľúča od prenajatého bytu v zapečatenej obálke prenajímateľovi, ktorý je povinný ho zabezpečiť pred neoprávneným použitím inou osobou. Tento kľúč smie prenajímateľ použiť len v prípade odvrátenia nebezpečenstva vzniku požiaru, záchrany života alebo pre prípad zabránenia vzniku inej značnej škody na majetku (únik plynu, vytopenie susedov a pod.) V prípade výmeny kľúčov od bytu je nájomca povinný bezodkladne odovzdať jeden duplikát kľúča od prenajatého bytu v zapečatenej obálke prenajímateľovi.

4. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu, správcovi bytov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

5. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave (hygienicky vybielený - namaľovaný bielou farbou) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

6. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov médií (voda, elektrina, plyn a pod.), vyhlásenie, že nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s predmetom nájmu, iné...

7. Nájomca je povinný poistiť si svoj vlastný hnuteľný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu na vlastné náklady a to na celú dobu nájomného vzťahu.

8. Nájomca po dohode s prenajímateľom sa zaväzuje, že bude dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu a to najmä:
   - zákon č. 314/2001 Z. z o ochrane pred požiarmi v znení neskorších právnych predpisov ako aj iné všeobecne záväzné právne predpisy.

9. Nájomca je povinný dodržiavať bytový poriadok v dome.

Čl. VII
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
   - zabezpečiť pre nájomcu riadny a nerušený výkon nájomných práv po vymedzenú dobu nájmu s ohľadom na dohodnutý účel nájmu a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
   - odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 5 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.

2. O odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi sa spíše samostatný protokol o odovzdaní bytu do užívania nájomcovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov médií (voda, elektrina, plyn a pod.), spôsob platenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, iné napr.: prevzatie kľúčov od bytu v počte (2) ks, spoločného vchodu- čipové karty v počte (2) ks, od pivnice v počte (1) ks, kľúče od schránky v počte (2) ks.

3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu so súhlasom a v sprievode nájomcu alebo ním poverenej dospelej osoby za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, ako aj účelu nájmu a v prípade uskutočnenia opráv a údržby predmetu nájmu.

4. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch ak to vyžaduje havarijný stav predmetu nájmu. O tejto skutočnosti prenajímateľ je povinný informovať nájomcu bezodkladne.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov; ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. VIII
Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zaniká
   a) uplynutím dojednanej doby nájmu, zohľadňujúc čl. III. bod 2 a 3 tejto zmluvy
   b) písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa
   c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka

2. V prípade skončenia nájomného vzťahu výpoveďou je výpovedná doba tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu. V prípade skončenia nájomného vzťahu výpoveďou je výpovedná doba tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu prenajatý byt odovzdať prenajímateľovi. Zároveň sa zaväzuje odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom, resp. bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca po skončení doby nájmu predmetný byt nevyprace a neodovzdá najneskôr deň po uplynutí doby nájmu správcovi bytu, je nájomca povinný za každý deň neoprávneného užívania bytu bez platnej nájomnej zmluvy zaplatiť na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 6 EUR.

7. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.

8. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodsťahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie na náklady nájomcu.

Čl. IX
Osobitné ustanovenia zmluvy

1. Ak je, prípadne bude niektoré ustanovenie zmluvy neplatné alebo neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré ostávajú v platnosti a účinnosti.

2. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým platným alebo účinným ustanovením, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do doby uzavretia dohody platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných predpisov Slovenskej republiky.

3. Táto nájomná zmluva bola uzavretá na základe uznesenia č. 204b/2026 zo dňa 22.06.2026, ktorým obecné zastupiteľstvo obce Sady nad Torysou schválilo prenájom obecného bytu na dobu určitú, a to tri roky, žiadateľovi Petrovi Kaukesovi.

Čl. X
Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

1. Zmluvné strany sa dohodli na zozname osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:
    a) Peter Kaukes + priateľka + dieťa

Čl. XI
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom bez výhrad súhlasia a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

2. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, bez omylu a neuzatvorili ju v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.

3. Osoby konajúce za zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.

4. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia zmluvy a nájomca obdrží dve vyhotovenia zmluvy.

5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len na základe písomne a vzájomne odsúhlasených a očíslovaných dodatkov.

6. Osobné údaje dotknutých osôb prevádzkovateľ spracuváva v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27.apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov o zmene a doplnení niektorých zákonov.

7. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zúčastnenými stranami a účinnosť nadobúda v súlade s ustanoveniami § 47a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Sadoch nad Torysou dňa 26.06.2026 **V Sadoch nad Torysou dňa 26.06.2026**

_____ _____

prenajímateľ **nájomca**