

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v platnom znení
(ďalej aj len „Občiansky zákonník“)

Nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku uzatvorili zmluvné strany:

Na jednej strane:

Obchodné meno : obec Báhoň
Sídlo : SNP 65, 900 84 Báhoň
IČO : 00 304 654
DIČ : 2020662017
Bankové spojenie : PRIMA banka Slovensko a.s., pobočka Pezinok
IBAN SK69 5600 0000 0066 0134 5001
Oprávnená konať : Ing. Ivan Patoprstý, starosta

(ďalej len „Prenajímateľ“)

A na druhej strane :

Meno a priezvisko : [redacted] Petra Brateková [redacted]
Bytom : [redacted]
Dátum narodenia : [redacted]
Štátna príslušnosť : [redacted]
Adresa na doručovanie : ul. [redacted]

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj len „Zmluvné strany“ a jednotlivo aj len „Zmluvná strana“)
(ďalej táto nájomná zmluva aj len „Zmluva“)

zmluvu o nájme nižšie uvedenej nehnuteľnosti:

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom bytu nachádzajúceho sa na 1. NP, v budove základnej školy v Báhoňi, súp. č. 137, zapísaný na LV č. 851, Okresným úradom Pezinok, Okres Pezinok, Obec Báhoň, Katastrálne územie Báhoň, postaveného na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 95/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera bytu 66,60 m² (ďalej len „Byt“)
- 1.2. Zmluvné strany vyhlasujú, že Byt je spôsobilý k bývaniu, najmä že jeho stav vyhovuje všetkým technickým a hygienickým podmienkam vyžadovaným právnym poriadkom k plneniu účelu nájmu.

II. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi do užívania Byt a Nájomca Byt prijíma do užívania.
- 2.2. Nájomca vyhlasuje, že sa podrobne oboznámil s technickým stavom Bytu a že jeho stav je plne vyhovujúci požiadavkám Nájomcu a dohodnutému spôsobu užívania.

III. ÚČEL A ROZSAH NÁJMU

- 3.1. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je Byt.
 - 3.1.1. Prenajímateľ prenecháva Byt Nájomcovi do užívania výhradne za účelom bývania, teda za účelom ubytovania Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že v Byte môže bývať Nájomca.
- 3.2. Nájomca nie je oprávnený užívať Byt na akékoľvek podnikateľské účely.
- 3.3. Nájomca, pokiaľ nie je v tejto Zmluve výslovne uvedené inak, je oprávnený Byt užívať v celom rozsahu a primerane, obvyklým spôsobom a v nevyhnutnej miere, aj spoločné časti a zariadenia domu, v ktorom sa Byt nachádza.

IV. DOBA NÁJMU

Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú dvoch (2) rokov, s účinnosťou od 1.9.2026 do 31.8.2028. Tento nájomný vzťah je však podmienený existenciou pracovného pomeru nájomcu ako zamestnanca (učiteľa) k Základnej škole v Báhoňi.

V. NÁJOMNÉ A ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za nájom Bytu podľa tejto Zmluvy nájomné vo výške **2464,20 €/rok, t.j. 205,35 €/mesačne v zmysle Prílohy č. 1**, teda za každý kalendárny mesiac (ďalej aj len „Nájomné“) . V Nájomnom nie sú zahrnuté služby spojené s užívaním Bytu (energie, plyn, voda, poplatok za odpad, stočné).
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné za jeden mesiac dopredu. Nájomné dohodnuté v článku V tejto Zmluvy je splatné k 14. dňu v mesiaci predchádzajúcom mesiac, za ktorý sa Nájomné platí. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by posledný deň splatnosti Nájomného pripadol na deň pracovného pokoja alebo sviatok, tak posledným dňom splatnosti Nájomného je najbližší nasledujúci pracovný deň.
- 5.3. Nájomné za nájom Bytu bude Nájomca platiť bezhotovostným prevodom alebo vkladom na bankový účet určený Prenajímateľom, číslo účtu: **IBAN: SK69 5600 0000 0066 0134 5001** tak, aby bola platba do dňa splatnosti Nájomného pripísaná na vyššie uvedený účet určený Prenajímateľom.

VI. OPIS STAVU ČASTI BYTU, PRÍSLUŠENSTVA A VYBAVENIA ČASTI BYTU A ICH ZÁVAD

- 6.1. Byt je od roku 2023 po kompletnej rekonštrukcii sociálneho zariadenia, podláh /drevené parkety/, boli osadené nové radiátory, nové omietky, kompletne vymalovaný .
- 6.2. K Bytu prislúcha príslušenstvo Bytu, ktorým je kuchyňa, tri izby, predsieň, kúpeľňa, WC, komora.
- 6.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený užívať spolu s Bytom aj príslušenstvo Bytu.
- 6.4. Byt je vybavený nasledovným vybavením, a to: práčka v kúpeľni, spotrebiče v kuchyni a to elektrický sporák s el. rúrou, chladnička s mrazničkou.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 7.1. Práva a povinnosti Prenajímateľa.
 - 7.1.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu.
 - 7.1.2. Prenajímateľ je povinný zaistiť Nájomcovi nerušený výkon jeho nájomných práv spojených s užívaním Bytu.
 - 7.1.3. V prípade, že Nájomca nevypracuje Byt pri zániku nájmu, je Prenajímateľ oprávnený Byt vypratať a veci Nájomcu nachádzajúce sa v Byte bezpečne uskladniť na náklady Nájomcu, a to po dobu 15 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy. Po márnom

uplynutí tejto lehoty je Prenajímateľ oprávnený všetky veci zanechané Nájomcom v Byte znehodnotiť ich vyhodnením do zberného miesta komunálneho odpadu a/alebo s nimi naložiť podľa vlastného uváženia, nakoľko sa Zmluvné strany dohodli, že všetky hnutelné veci zanechané Nájomcom v Byte po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy, ktoré si Nájomca nevyzdvihol ani do 15 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy, prechádzajú 16. deň po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy bez ďalšieho do vlastníctva Prenajímateľa odplatne, za celkovú kúpnu cenu 1,- €, ktorú Prenajímateľ zaplatí Nájomcovi na požiadanie.

- 7.1.4. Byt je poistený v rámci poistenia celej budovy proti požiaru a iným živelným pohromám, poistenie zariadenia Bytu a iného majetku vo vlastníctve Nájomcu nie je zahrnuté v poistení Bytu. Prenajímateľa nezodpovedajú Nájomcovi za škodu na veciach prinesených Nájomcom do prenajatého Bytu.

7.2. Práva a povinnosti Nájomcu

7.2.1. Nájomca je povinný platiť riadne a včas Nájomné dohodnuté v čl. V tejto Zmluvy.

7.2.2. Nájomca je povinný užívať Byt iba k účelu dohodnutému v Zmluve.

7.2.3. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľom potrebu opráv (mimo opráv bežných v sme do 100 EUR vrátane), ktoré majú Prenajímateľa previesť a umožniť prevedenie týchto opráv, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

7.2.4. Nájomca je v prípade vzniku poistnej udalosti bezodkladne povinný na túto skutočnosť upozorniť Prenajímateľa, tak aby nebolo ohrozené zaplatenie vzniknutej škody poisťovňou.

7.2.5. Nájomca je povinný udržiavať na svoje náklady Byt v čistom a užívateľnom stave, najmä je na svoje náklady povinný prevádzať bežné udržiavacie a čistiacie práce v Byte.

7.2.6. Nájomca nie je oprávnený prevádzať v Byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny.

7.2.7. Nájomca je v prípade zániku nájmu povinný Byt vypratať a odovzdať Prenajímateľovi najneskôr do 17 hodiny dňa skončenia nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím k bežnému opotrebovaniu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

7.2.8. Nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne a hygienické ustanovenia a normy. Nájomca je povinný užívať Byt, spoločné priestory a zariadenie domu podľa domového poriadku – pokiaľ tento existuje, a dobrých mravov.

7.2.9. Nájomca je oprávnený prenechať Byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľov a najdlhšie na dobu nájmu podľa tejto Zmluvy.

7.2.10. Nájomca je povinný odstrániť závary a škody, ktoré spôsobil v Byte, v ktorom sa Byt nachádza, a to bezodkladne, najneskôr však do 5 kalendárnych dní odo dňa ich vzniku.

7.2.11. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľom po celú dobu trvania nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy, po predchádzajúcom oznámení, uskutočnenie prehliadky Bytu za účelom overenia jej stavu a stavu jej vybavenia najneskôr do troch dní od žiadosti.

7.2.12. Nájomca je zodpovedný za vznik všetkých majetkových škôd, ktoré spôsobí v prenajatom Byte úmyselne i z neobstaranosti, vrátane škôd zavinených osobami ubytovanými v Byte a osobami pohybujúcimi sa v prenajatom Byte s privolením Nájomcu, resp. s privolením ubytovaných osôb.

7.2.13. Nájomca nesmie zastupovať Prenajímateľa v žiadnych veciach týkajúcich sa Bytu voči tretím osobám, napr. podpisovať akékoľvek vyjadrenia, zaujímať záväzné stanoviská, rozhodovať o právach náležiacich len Prenajímateľom a podobne.

7.2.14. Nájomca sa zaväzuje prípadnú došlú poštu pre Prenajímateľa ponechať v poštovej schránke.

7.2.15. Nájomca má právo doplniť si svoje meno na poštovú schránku a domový zvonček tak, aby na nich zostalo čitateľné aj meno Prenajímateľa.

7.2.16. Nájomca nie je oprávnený v Byte držať alebo umožniť zdržiavanie sa žiadnych zvierat.

7.2.17. Nájomca nie je oprávnený v Byte fajčiť, nakoľko byt je nefajčiarsky. V Byte nie sú oprávnené fajčiť ani žiadne iné osoby.

- 7.3. Akékoľvek porušenie povinností a/alebo záväzkov uvedených v čl. VII. bod. 7.2. ods. 7.2.1 a/alebo 7.2.2, a/alebo 7.2.3, a/alebo 7.2.5, a/alebo 7.2.6, a/alebo 7.2.8, a/alebo 7.2.9, a/alebo,

7.2.10 a/alebo 7.2.13, a/alebo 7.2.14, a/alebo 7.2.16 a/alebo 7.2.17 tejto Zmluvy sa považuje za hrubé porušenie tejto Zmluvy.

- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade porušenie svojej povinnosti uvedenej v čl. VII bod 7.2 ods. 7.2.6 a/alebo 7.2.7 a/alebo 7.2.9, a/alebo 7.2.12, a/alebo 7.2.16, a/alebo 7.2.17 tejto Zmluvy a/alebo v prípade porušenie svojej povinnosti uvedenej v čl. VII bod 7.2 ods. 7.2.1 pričom zároveň toto omeškanie so zaplatením Nájomného bude trvať viac ako 7 kalendárnych dní povinný Prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100,-€, a to za každé jednotlivé porušenie niektorej z vyššie uvedených povinností bez ohľadu na zavinenie. Zmluvnú pokutu podľa tohto bodu tejto Zmluvy je Nájomca povinný Prenajímateľovi zaplatiť najneskôr do 2 pracovných dní odo dňa porušenia danej povinnosti vkladom alebo prevodom na bankový účet číslo: IBAN: SK69 5600 0000 0066 0134 5001.

VIII. UKONČENIE NÁJMU

- 8.1. Nájom Bytu podľa tejto Zmluvy zanikne:
- 8.1.1. písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - 8.1.2. Písomnou výpoveďou podľa ustanovení Občianskeho zákonníka najmä § 711 Občianskeho zákonníka
 - 8.1.3. Odstúpením od Zmluvy podľa ustanovení Zmluvy alebo právnych predpisov SR;
 - 8.1.4. Zánikom Bytu (premetu nájmu).
- 8.2. Ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, je Prenajímateľ od nájomnej zmluvy oprávnený odstúpiť.
- 8.3. Nájomca je oprávnený od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak Byt nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak Prenajímateľ v rozpore so zákonom jednostranne zmenil výšku Nájomného.
- 8.4. Prenajímateľ má právo od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade ak Nájomca bude v omeškaní platby za Nájomné viac ako 7 kalendárnych dní alebo hrubým spôsobom poruší ustanovenia tejto Zmluvy.
- 8.5. Odstúpením od Zmluvy podľa tohto článku sa táto Zmluva zrušuje ku dňu doručenia odstúpenia Nájomcovi. Zmluvné strany sú povinné si svoje vzájomné záväzky vysporiadať tak, aby Nájomca zaplatil Prenajímateľom za každý deň užívania Bytu pomernú časť Nájomného.
- 8.6. Pre odstránenie všetkých pochybností Nájomca nemá právo na vrátenie Nájomného za obdobie, počas ktorého mal Byt v nájme, a zároveň je povinný zaplatiť bezdôvodné obohatenie vo výške pomernej časti Nájomného za obdobie, počas ktorého aj po skončení nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy Byt ďalej užíval, a to až do momentu odovzdania Bytu potvrdeného odovzdávacím protokolom podpísaným oboma Zmluvnými stranami.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním poslednou Zmluvnou stranou a účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia v CRZ (Centrálnom registri zmlúv).
- 9.2. Nájomca potvrdzuje, že si Byt prehliadol a potvrdzuje, že sa nachádza v stave spôsobilom pre zmluvné užívanie.
- 9.3. Zmluvné strany vypracujú pri odovzdaní Bytu do užívania Nájomcovi Odovzdávací protokol, ktorý bude obsahovať Rozpis nájomného /Príloha č. 1/
- 9.4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomné prejavy (vrátane právnych úkonov) budú doručované na adresy Zmluvných strán, ktoré sú uvedené v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ Zmluvná strana písomne neoznámí druhej Zmluvnej strane inú adresu. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti sa považujú za doručené Zmluvnej strane v prípade emailu momentom doručenia emailu do schránky adresáta a v prípade doručovania osobne alebo prepravcom poštových zásielok momentom doručenia zásielky adresátovi alebo odmietnutím prevziať zásielku adresátom alebo tretím dňom odo dňa uloženia zásielky u doručovateľa alebo vrátením zásielky ako nedoručiteľnej podľa toho, ktorý moment z vyššie uvedených nastane ako prvý.
- 9.5. Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody alebo záväzky medzi Zmluvnými stranami ohľadne predmetu Zmluvy.

- 9.6. Zmluvné strany sa dohodli, že skutočnosť, že ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy je, alebo sa stane neplatné, resp. neúčinné, nemá vplyv na platnosť a účinnosť jej ostatných ustanovení.
- 9.7. V otázkach neupravených touto zmluvou sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak.
- 9.8. Túto Zmluvu možno meniť a doplňovať iba formou písomného, obojstranne odsúhlaseného a podpísaného dodatku.
- 9.9. Zmluvné strany prehlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, v žiadnom prípade nie v tiesni a za jednostranne nevýhodných podmienok, a že poznajú jej obsah, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
- 9.10. Táto Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých jeden obdrží Prenajímateľ, jeden Nájomca a jeden Základná škola s MŠ Báhoň.

Nájomca

V Báhoňi, dňa 26.8.2026


Petra Brateková/
Nájomca:

Prenajímateľ

V Báhoňi, 26.8.2026


Ing. Ivan Patoprstý, starosta

Príloha č. 1 k Nájomnej zmluve

Meno a priezvisko: [redacted] Petra Brateková, [redacted]
trvale bytom [redacted] [redacted] [redacted] zamestnanec ZŠ s MŠ Báhoň.

Rozpis nájomného - služobný/školský byt, [redacted] [redacted] [redacted]

V zmysle Vyhlášky č. 281/2024 Ministerstva financií SR z 21.októbra 2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore

Vám určujeme

na základe uznesenia OZ obce Báhoň č. 8/28/2026 zo dňa 12.8.2026 výšku nájomného v služobnom/školskom/ byte na ul. 1.mája 3, 90084 Báhoň s účinnosťou od 1.9.2026 nasledovne:

Podlahová plocha x Náklad na obstaranie bytu-obec do 10000 = Hodnota bytu
66,60 m² x 1.480 € = 98.568 €

Cena ročného nájmu bytu vo vlastníctve obce sa určuje najviac vo výške 5 % z hodnoty bytu, t.j. 4.928,40 €/rok, t.j. 410,70 €/mesačne.

Na základe uznesenia OZ č. 8/28/2026 zo dňa 12.8.2026 bolo nájomné zníženie o 50 %, a to v súlade s ustanovením § 9 ods. 1 písm. h) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s čl. 12 ods. 7 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom obce Báhoň, keďže ide o prenájom bytu vo vlastníctve obce učiteľovi, ktorý je v pracovnom pomere so školou a teda ide o verejno-prospešný účel obce v oblasti výchovno-vzdelávacej, čo je podpora učiteľov a vytváranie podmienok pre ich zotrvanie v obci Báhoň, a to tak, že

Od 1.9.2026 nájomné vo výške 2.464,20 €/rok, t.j. 205,35 €/mesačne.

Mesačné poplatky za nájomné ste povinný platiť vo výške 205,35 €/mesiac odo dňa účinnosti zmluvy do 31.8.2028.

Poplatky za odvoz komunálneho odpadu a stočné upravuje príslušné VZN Obce Báhoň a budú Vám vyrubené rozhodnutím a faktúrou.

Poplatky za elektrickú energiu a vodu Vám budú vyúčtované na základe vyúčtovacích faktúr Základnou školou s MŠ v Báhoňi.

V Báhoňi, dňa: 26.8.2026

Odovzdal: Ing. Ivan Patoprstý, starosta

V Báhoňi, dňa: 26.8.2026

Prevzal: [redacted] Petra Brateková