

## **Nájomná zmluva č. B/11/2022**

Prenajímateľom: **Obec Neparadza**  
Zastúpená: Mgr. Ján Haninec, starosta obce  
IČO: 00311821  
DIČ: 2021079808  
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko a. s. pobočka Trenčín  
č. účtu: 0643898002/5600

a

Nájomcom: Meno a priezvisko: Jozef Nižník

Meno a priezvisko: Marta Nižníková

*uzatvárajú v zmysle ustanovenia § 685 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom  
znení túto*

**zmluvu o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“)**

### **I.**

#### **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nájomného bytového domu č. súpisné 118, ktorý sa nachádza na pozemku registra „C“ parcelné č. 174/7 – zastavané plochy a nádvoría s výmerou 423 m<sup>2</sup> (ďalej len „Pozemok“) evidovaného v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Trenčíne, Správa katastra Trenčín, na liste vlastníctva č. 724, katastrálne územie Rožňová Neparadza
2. Prenajímateľ prenecháva vo vyššie citovanom bytovom dome nájomcovi do užívania 2-izbový byt č. 11, ktorý sa nachádza na treťom podlaží a pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. K bytu prislúcha pivnica č. 11. (ďalej len „Byt“).
3. Byt s príslušenstvom zodpovedá na riadne užívanie.
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako aj jeho stav je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

### **II.**

#### **Doba nájmu**

1. Nájomný pomer začína dňom 1. októbra 2022.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30. septembra 2025.
3. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby nájmu nemá nárok na náhradný byt alebo inú bytovú náhradu.
4. Nájom bytu podľa tejto zmluvy možno opätovne uzatvoriť na dobu určitú, najviac však na dobu troch rokov. Podmienkou uzatvorenia zmluvy je, že mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného

predpisu, nesmie prevýšiť 3,5 násobok a byť nižší ako 1,3 násobok životného minima vypočítaného podľa osobitného predpisu.

Prehodnotenie podmienok pre uzatvorenie novej nájomnej zmluvy bude vykonané v lehote do troch mesiacov pred ukončením nájomnej zmluvy na základe písomnej žiadosti nájomcu o opätovné uzatvorenie novej nájomnej zmluvy.

### III.

#### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome užívať riadnym a obvyklým spôsobom a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok vydaný prenajímateľom.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať a hradiť v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou.
4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 Občianskeho zákonníka).
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ neuhradí po skončení nájmu nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
7. Ak nespĺní prenajímateľ svoju povinnosť odstrániť nedostatky brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa nedostatky odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia nedostatkov.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nepostará nájomca o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
9. Nájomca je povinný odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, nedostatky a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte, je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie

umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§ 695 Občianskeho zákonníka).

#### **IV.**

##### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať byt a jeho príslušenstvo v takom stave, aby bolo spôsobilé na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v byte a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu s výnimkou ustanovenia článku III. bod 10. zmluvy.

#### **V.**

##### **Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Dňom vzniku nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu. Výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sú stanovené v zmysle platných cenových predpisov upravujúcich oblasť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca uhradil na účet prenajímateľa čiastku 635,28 € slovom šesťsto tridsaťpäť 28/100 €, ktorá bude slúžiť ako zábezpeka do doby uplynutia nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné uvedené v Evidenčnom liste (EL) v mesačných splátkach a zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu podľa EL. Platba mesačnej úhrady za užívanie bytu (nájomné + platby za ostatné služby) je splatná mesiac vopred, najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, spôsob platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený zvýšiť jednostranne nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis. Výška mesačných záloh za plnenia (služby) spojené s užívaním sa určí podľa predpokladaných ročných nákladov, a môže byť upravená v priebehu roka len ak sú na to dôvody vyplývajúce zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo na základe vzájomnej dohody. Vyúčtovanie záloh sa uskutoční na základe skutočných spotrieb a nákladov za kalendárny rok, najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.
4. Ak nezaplatí nájomca nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po uplynutí splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania (nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z.).
5. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu: odvoz smetí, dodávka elektrickej energie a plynu do bytu, na ktoré nájomca uzatvorí zmluvu s dodávateľmi jednotlivých energií.
6. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

**VI.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Nájom bytu zanikne:
  - a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
  - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý,
  - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a výpoveď začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Dôvodom výpovede z nájmu je meškanie úhrady nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu jeden mesiac po splatnosti a dlhšie.
2. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak napriek písomnej výstrahe prenajatý byt užíva spôsobom, že porušuje domový poriadok, závažným spôsobom porušuje ustanovenia tejto zmluvy, umožní páchanie trestnej činnosti v priestoroch bytu.
3. Nájomca súhlasí s tým, že ak po skončení platnosti tejto zmluvy neodovzdá predmet nájmu do 5 dní prenajímateľovi, prenajímateľ použije na výkon a uspokojenie svojich práv dovolenú svojpomoc podľa § 6 Občianskeho zákonníka a predmet nájmu mu bude primeraným spôsobom odňatý. Náklady na túto dovolenú svojpomoc znáša v celom rozsahu nájomca a pripočítavajú sa k prípadnému dlhu voči prenajímateľovi.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uhradiť všetky prípadné dlžné čiastky za nájom a služby a uviesť byt do pôvodného stavu. Pôvodným stavom sa rozumie stav pri prvom preberaní bytu, t.j. oprava poškodených častí zariadenia, ktoré vznikli jeho používaním, vysprávkovanie dier v stenách a stropoch po vrátaní a pribíjaní klincov a dať byt do hygienicky požadovaného stavu s vymaľovaním stien a stropov na bielo.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet záloh spojených s užívaním bytu Príloha č. 2.
6. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že táto bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, vážne a zrozumiteľne.

V Neporadzi, dňa 19. septembra 2022

**prenajímateľ:**

**nájomca:**