

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 3/2023/572-1

uzavretá medzi

## I.

### Zmluvnými stranami:

**1. Prenajímateľ:** Obec Skačany, 958 53 Skačany  
IČO: 00311057  
Zastúpená starostom obce Ing. Jurajom Kližanom  
ako prenajímateľ (ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

a

**2. Nájomca:** Ivan Brand  
Rodné priezvisko:  
Dátum narodenia:                      rodné číslo:  
bytom:  
ČOP -  
stav:  
ako nájomca (ďalej len nájomca) na druhej strane

### za týchto podmienok

## II.

### Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu na dobu určitú nájomný byt (ďalej len byt) patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so zákonom č. 607/2003 Z.z. a 443/2010.
2. Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený zákonom NR SR č. 443/2010 a VZN obce č. 9/2011, schváleného obecným zastupiteľstvom 31.8.2011.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 1 nachádzajúci sa v bytovom dome č. súp. 572 na parc. č. 122/17 k. ú. Skačany v obci Skačany, na prízemí, pozostávajúci z 1 izby, kuchyne a príslušenstva.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa 27. 03. 2023.
5. Opis bytu:
  - štandardný
  - celková výmera podlahovej plochy bytu v m<sup>2</sup> 37,08
  - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m<sup>2</sup> 24,59
  - vykurovanie bytu: ústredné kúrenie, úprava podláh: PVC, dlažba
  - úprava stien: omietky, maľovka
  - vybavenie kuchyne: kuchynská linka, nerezový dvojdrez, batéria drezová, odsávač pár kombinovaný sporák

- vybavenie kúpeľne: umývadlo kúpeľňové s nohou, vaňa, 2 batérie

### III.

#### Doba trvania nájmu a zánik nájmu

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenájma na dobu určitú od 01. 04. 2023 do 31. 03. 2026 t. j. na 3 roky.
  2. Ak si bude nájomca plniť všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu (najmä platiť nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu a správca nebude evidovať žiadne nedoplatky na mesačnom zálohovom predpise platieb za užívanie bytu, ktorý je predmetom nájmu) a zároveň bude spĺňať podmienky stanovené v § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní má právo na opakované predĺženie doby nájmu. Prenajíateľ bude nájomcu informovať o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
  3. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie nájomnej zmluvy bude povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad Skačany žiadosť o predĺženie jej platnosti (doby trvania nájmu).
  4. Ak mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne presiahne počas trvania nájomnej zmluvy čiastku vypočítanú podľa čl. II. ods. 1 VZN č. 9/2011, môže im byť platnosť nájomnej zmluvy predĺžená o 1 rok, avšak iba v prípade, že v zozname uchádzačov o nájomné byty nie je evidovaná žiadna žiadosť.
  5. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
    - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
    - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu,
    - písomnou výpoveďou zo strany prenájiateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce Skačany, a so súhlasom starostu obce, ak nájomca a užívateľa bytu
  - a) nespĺňajú podmienky uvedené v čl. II. ods. 1 VZN č. 9/2011
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace, je povinný zaplatiť prenájiateľovi poplatok z omeškania podľa právneho predpisu za každý deň omeškania v sume 0,83 € (aj v prípade neuhradenia nedoplatku),
  - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenájiateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
  - f) bez súhlasu prenájiateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve ako členovia tvoriaci domácnosť nájomcu (do toho sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
6. Prenajíateľ po skončení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom resp. bez súhlasu prenájiateľa, 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.

7. V písomnej výpovedi, ktorú podal prenajímateľ musí byť uvedená lehota, kedy sa má skončiť.
8. Výpovedná lehota pri výpovedi, ktorú podal prenajímateľ z dôvodov uvedených v čl. III. ods. 5 písm. a) je jednemesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede nájomcom. Výpovedná lehota pri výpovedi, ktorú podal prenajímateľ z dôvodov uvedených v čl. III. ods. 5 písm. b)-f) je podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka č. 40/64 Zb., v platnom znení, tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
9. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ VZN č. 9/2011 neustanovuje inak.
10. 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 na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
11. 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 zaplatiť na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 20 €.

#### **IV.**

### **Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné vo výške 106 € mesačne vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet prenajímateľa. Prvú platbu mesačného nájomného za obdobie 04/2023 uhradí nájomca prenajímateľovi v sume 106 € pri podpise nájomnej zmluvy. Mesačné nájomné za obdobie 05/2023 nájomca uhradí do 25. 04. 2023.
3. Nájomca v zmysle Zásad tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu, schválenej OZ Skačany Uznesením č. 6/2011 zo dňa 31.8.2011 zložil na účet obce Skačany č. SK31 7500 0000 0040 1592 4036 finančnú zábezpeku. Ak dôjde zo strany nájomcu k neplateniu nájomného a úhrad služieb bude s ním ukončený nájomný vzťah pred uplynutím trojročnej doby a nezaplatená časť nájomného a služieb spojených s nájmom bude uspokojená z poukázanej finančnej zábezpeky. Alikvotná čiastka, ktorá

zostane po odpočítaní nezaplateného nájomného a služieb spojených s nájmom sa nájomcovi vráti pri skončení nájomného vzťahu najneskôr do 30 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určil nájomca. Podmienkou vrátenia finančnej zábezpeky je aj predloženie odhlasovacieho lístka, preukazujúceho odhlásenie z trvalého pobytu.

V prípade, ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov ako je neplatenie nájomného a úhrady služby spojenej s nájmom, pričom počas celej doby trvania nájmu neboli z tejto sumy uhrádzané žiadne nedoplatky na strane nájomcov a nájomcovia v čase skončenia nájmu nebudú mať voči obci žiadne záväzky spojené s užívaním nájomného bytu, bude finančná zábezpeka vrátená do 15 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určil nájomca. Podmienkou vrátenia finančnej zábezpeky je aj predloženie odhlasovacieho lístka, preukazujúceho odhlásenie z trvalého pobytu.

Po skončení nájmu obec byt pridelí inému uchádzačovi.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 10 € mesačne. Užívaním bytu sa chápe elektrická energia za spoločné priestory a chod a údržbu čističky odpadových vôd (ČOV). Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vždy najneskôr do 25 dňa predchádzajúceho mesiaca spolu s nájomným. Prvú platbu zálohových úhrad za obdobie 04/2023 uhradí nájomca prenajímateľovi v sume 10 € pri podpise nájomnej zmluvy. Zálohové úhrady za mesiac 05/2023 nájomca uhradí do 25. 04. 2023.
5. Nájomca je teda povinný platiť nájomné a zálohové úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu mesačne vo výške **116,00 € vždy najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca** na účet Obce Skačany č. SK84 7500 0000 0040 1556 3891.

Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (roka) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 30 dní na účet obce Skačany č. SK84 7500 0000 0040 1556 3891. Prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 30 dní na účet, ktorý určil nájomca.

Prílohou tejto zmluvy je protokol o prevzatí bytu a evidenčný list bytu a predpis, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu.

## V.

### Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

1. Ivan Brand, rodné číslo – , trvalý pobyt – ,
2. Klaudia Balážová, rodné číslo – , trvalý pobyt – ,
3. Timotej Brand, rodné číslo – , trvalý pobyt – .

## VI. Práva a povinnosti nájomcov bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom len vtedy, ak z legislatívy platnej pre tento druh bytov (nájomných) a VZN č. 9/2011 nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach resp. povinnostiach:
  - a) Nájomca bol povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť na účet obce Skačany č. SK31 7500 0000 0040 1592 4036 šesť mesačnú finančnú zábezpeku pre predmetný byt vo výške **636 €**.
  - b) Nájomná zmluva na nájomný byt sa uzatvára na dobu určitú 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o 3 roky, pri splnení podmienok nájmu určených právnymi predpismi a nariadením obce pre tento typ bytu, postupne až na 30 rokov.
  - c) Súhlas na uzavretie zmluvy o predĺžení doby trvania nájmu dáva bytová komisia a podpisuje ju starosta obce po schválení Obecným zastupiteľstvom.
  - d) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
  - e) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez predchádzajúceho rozhodnutia bytovej komisie o skončení nájmu v doteraz pridelenom byte a o pridelení iného bytu, so súčasným uzavretím novej nájomnej zmluvy na novo pridelený byt.
  - f) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcov.
  - g) Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte vrátane stavebných úprav v pivničných priestoroch bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady ( § 694 Občianskeho zákonníka). Nájomca sa taktiež zaväzuje, že nebude vykonávať bez súhlasu prenajímateľa ani stavebné úpravy balkónov, lodžií, akými sú napríklad zastrešenie a zasklenie. Žalúzie a rolety nesmie umiestniť z vonkajšej strany okien.
  - h) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uzavrie zmluvy o dodávke služieb spojených s užívaním bytu (dodávka plynu, elektrickej energie, vodné, telekomunikačné poplatky, poplatky za internet) priamo s dodávateľmi týchto služieb.
  - i) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad Skačany každú zmenu, ktorá nastala v ich osobných pomeroch v údajoch uvedených v čl. II. ods. 1 a 2 č. 9/2011 VZN. Ak nastane taká právna skutočnosť, že nájomca, alebo celá rodina musia dlhodobo opustiť byt, je potrebné túto skutočnosť vopred oznámiť prenajímateľovi aby mohol vykonať potrebné opatrenia, prípadne ukončiť nájom.
  - j) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
  - k) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
  - l) Neoddeliteľnou prílohou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej nájomca vyjadril súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN č. 9/2011 a s obsahom nájomnej zmluvy. Nájomca určil v notárskej zápisnici miesto, na ktoré bude nájomca vypratávaný v prípade ukončenia nájmu a neodstáhovania sa z bytu a v prípade uplatnenia čl. III. ods. 11 VZN 9/2011. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratania bytu. Nájomca vyhlasuje, že miesto uvedené v notárskej zápisnici je pravdivé a je spôsobilé na uloženie vypratovaných vecí, že vlastníci

nehnutelnosti, do ktorej má byť vypratanie vykonané o tomto vedia a súhlasia s tým. V prípade, že by sa dodatočne ukázalo označenie miesta ako nepravdivé, zaväzuje sa nájomca znášať všetky škody a náklady, ktoré tým prenajíateľovi vzniknú a nesie plnú zodpovednosť za vykonaný podvod.

m) Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

n) Nájomca a osoby tvoriace domácnosť nájomcu sú povinné prihlásiť sa k trvalému pobytu v obci Skačany do 1 mesiaca od podpísania nájomnej zmluvy. Do bytu sa na trvalý pobyt prihlási a byt môže užívať len nájomca s manželom resp. partnerom a jeho deťmi, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a rodičia nájomcu. Ďalšie osoby môžu byť prihlásené k trvalému pobytu len so súhlasom obce Skačany. Nájomca nesmie dať pridelený byt do podnájmu žiadnej inej osobe.

o) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúha, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcov na miesto určené v notárskej zápisnici.

p) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a čl. II. odst. 1 VZN 9/2011.

r) Podmienky ustanovené v čl. II. VZN č. 9/2011 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

3. V byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť.
4. Montovanie individuálnych antén je možné len na základe písomnej žiadosti nájomcu a povolenia prenajíateľa.
5. Drobné domáce zvieratá (napr. pes, mačka) môže nájomca v byte chovať len na základe písomnej žiadosti nájomcu, predloženej prenajíateľovi ako aj 2/3 písomného súhlasu nájomcov bytového domu. Iné zvieratá (napr. hady, veľké a nebezpečné plemená psov) nie je možné chovať ani so súhlasom ostatných nájomcov.
- 6. Drobné poruchy a údržby si nájomca vykonáva v byte sám a na vlastné náklady podľa prílohy VZN 9/2011.**
7. Nájomca je povinný dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok.
8. Nájomca je povinný sa podieľať na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov. Taktiež sa zaväzuje upraviť a udržiavať okolie bytoviek.

## VII.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady súvisiace s uzatvorením nájomnej zmluvy si nájomca bude hradiť sám (napr. overenie podpisov, notárska zápisnica)
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

4. Zmluva bola vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých 2 rovnopisy dostane prenajímateľ, 2 nájomca a 2 rovnopisy notár.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zúčastnenými stranami a účinnosť nadobúda v súlade s ustanoveniami § 47 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, dňom po dni jej zverejnenia.

V Skačanoch  
dňa

V Skačanoch  
dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Skačany

Ivan Brand

Ing. Juraj Kližan  
starosta obce