

## Zmluva o nájme bytových priestorov č. M 02/2022/ZNNP

Uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

### Prenajímateľom: Obec Horné Trhovište

zastúpená starostkou obce Mgr. Moniky Šimičákovej  
IČO: 00682152  
Bankové spojenie: peň. Ústav VÚB banka,  
č. účtu: : IBAN: SK 82 0200 0000 0000 2442 8212

a

### Nájomcom: Andrej Mihálik

bydlisko: Horné Trhovište č. 179, PSČ: 92066  
Obchodné meno: Andrej Mihálik  
IČO: 41 186 249

Miesto užívania: Bývalá ZŠ Horné Trhovište č. 86, PSČ: 92066

## I.

### Predmet a účel nájmu

- Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Horné Trhovište, zapísanej Katastrálnym úradom Trnava správa katastra Hlohovec na LV č. 413 ako zastavaná plocha na prac. C, č. 79 o výmere 1387 m<sup>2</sup> a prac. C, č. 80/1 o výmere 423 m<sup>2</sup>  
V predmetnej nehnuteľnosti budove bývalej Základnej školy sa nachádzajú nebytové priestory a nájomca berie do nájmu:

1 miestnosť - izba.....	22,5 m <sup>2</sup>
1 miestnosť - izba.....	22,5 m <sup>2</sup>
1 miestnosť - kuchyňa.....	17,6 m <sup>2</sup>
1 miestnosť - kúpeľňa.....	4 m <sup>2</sup>
1 miestnosť - hala.....	11,2 m <sup>2</sup>
1 miestnosť - predsieň.....	2,6 m <sup>2</sup>
1 miestnosť - WC.....	1,3 m <sup>2</sup>
<b>Celkom.....</b>	<b>81,70 m<sup>2</sup></b>
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt - bytové priestory o celkovej výmere 81,70 m<sup>2</sup> a tento ich do nájmu prijíma.  
Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom bytu - bytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívateľsky schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
- Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 a 2 bude nájomcom využívaný na nasledovný účel:  
Predmet nájmu je byt III. Kategórie, bez ústredného vykurovania, vybavený elektrickou energiou, vodovodnou prípojkou a prípojkou plynu
- Po vyhotovení všetkých stavebných úprav zlepšujúcich bývanie bude s nájomcom vypracovaná nová zmluva.

## II.

### Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

- Nájom sa dojednáva od 1.4.2023 do 30.6.2023.** Obe zmluvné strany môžu vypovedať nájomnú zmluvu bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 1 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. V prípade porušenia povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy môže prenajímateľ ukončiť nájom.  
Zásielka sa považuje za porušenú aj náhradným doručením dohodnutým v súlade s čl. V. bod 11 tejto zmluvy.
- Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu – výlučne na účel bývania.

Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Prenajímateľ zároveň súhlas, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať.

### III.

#### Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Zmluvné strany dohodli výšku nájomného nasledovne:  
Za vykurované miestnosti vo výške 6,64 Eur /m<sup>2</sup>/rok, čo pri výmere 81,70 m<sup>2</sup> predstavuje sumu **542,49 Eur/ ročne.**  
Prenajímateľ neuplatňuje DPH z nájmu.
2. Platby nájomného sa budú vykonávať v Eurách a to v hotovosti na pokladňu Obecného úradu, prípadne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, prípadne formou poštovej poukážky.
3. **Nájomné za dohodnuté obdobie je vo výške 135,62 Eur a je splatné najneskôr do 10-teho dňa po podpise zmluvy**
4. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok za omeškania vo výške 0,04 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Neuhradením nájomného v dohodnutom termíne môže byť zmluva vypovedaná

### IV.

#### Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Spotreba elektrickej energie, plynu, vodné, stočné nie je zahrnutá v nájmomnom a bude uhrádzaná osobitne na základe faktúr, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre, priamo nájomcom dodávateľovi: SPP, ZSE, Obecný úrad.
2. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: zabezpečenie, upratovanie predmetu nájmu, čistenie komínov, údržbu chodníkov a prístupových komunikácií patriacich k nehnuteľnosti a okolitého priestranstva, revízne správy /plynoví kotol, komín /

### V.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý bytový priestor len na dohodnutý účel nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v spôsobilom stave na dohodnuté užívanie. O odovzdaní bytu a o zariadení bytu spíšu zmluvné strany protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako príloha. V protokole sa uvedie najmä
  - a/ stav v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania
  - b/ zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza
  - c/ iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zmluvná strana.
  - d/ prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu, od vchodových dverí a od bránky.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas.
4. Nájomca je povinný hradíť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavanie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu bežných opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na bytových priestoroch a prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
6. Pri nesplnení povinností uvedených v bode 4 a 5 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy bytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom. Dohoda podľa predchádzajúcej vety bude uzavretá písomne. Ak k dohode nedôjde, vykoná schválené stavebné úpravy nájomca na vlastné náklady a vnesené investície bude odpisovať vo vlastnom účtovníctve.

Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri bežnej oprave, má nárok na náhradu takýchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil. Hoci sa mu oznámila jej potreba (čl. V. bod 5)

8. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom bežných opráv potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.  
Prenajímateľ uzavrel poistenie predmetu nájmu – nehnuteľností proti živlu a nájomca sa zaväzuje uzavrieť poistenie majetku v týchto priestoroch.  
Nájomca preukáže prenajímateľovi kópiu uvedených zmlúv o poistení, revízijských správ, ZSE, SPP, bez zbytočného odkladu po ich uzavretí.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce z platných zákonných ustanovení o požiarnej ochrane zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z platných vyhlášok a predpisov na zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj platných predpisov o ochrane majetku a zdravia zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zák. ustanovení o ochrane zdravia ľudí ako aj prevádzkovania vyhradených technických zariadení v zmysle platných vyhlášok a predpisov a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
11. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá.  
Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľovi.  
Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa a od prenajímateľa na adresu nájomcu.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých bytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.
13. Nájomca nesmie, nie je oprávnený dať bytové priestory alebo ich časť do podnájmu alebo prenájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Okolité priestranstvo – dvor nesmie užívať žiadna fyzická ani právnická osoba okrem nájomcu a to len činnosť vopred písomne dohodnutú s prenajímateľom.
14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
15. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, prípade požiadavky zástupcu prenajímateľa na účely ich kontroly.
16. Predmet nájmu nie je vybavený telefónnou linkou a túto si nájomca môže zriadiť na vlastné náklady.
17. Objekt nie je zaradený medzi pamiatkovo chránené.
18. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektrickej ochrany a pod.)
19. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní bytového priestoru.
20. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu uvedené v čl. V. bod 4.
21. Elektrická prípojka, plynová prípojka, budú vedené a uhrádzané priamo nájomcom podľa fakturácie dodávateľov SPP, ZSE a Obecný úrad.
22. V prípade ukončenia nájmu zo strany nájomcu, prenajímateľ nebude povinný stavebné úpravy vykonané nájomcom preplatiť ani inak reflektovať. Nájomca si nebude nárokovať úhradu alebo náhradu stavebných úprav.

## **VI. Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť aj:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodu uvedených v bode 2 tohto článku
2. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy do 5 dní po zistení nižšie uvedených skutočností ak:
  - a) bytové priestory bude bez súhlasu prenajímateľa užívať iná osoba ako nájomca.
  - b) nájomca uzavrie bez súhlasu prenajímateľa akékoľvek spoločenstvom s iným subjektom a bytové priestory použije ako nepeňažný vklad.
  - c) nájomca neuhradí nájom
3. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi bytové priestory najneskôr deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní bytových priestorov sa píše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí bytových priestorov prenajímateľom. V prípade nespĺnenia tejto povinnosti uhradí nájomca ako prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,04 % mesačného nájomného za každý deň omeškania až do písomného odovzdania bytových priestorov.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činnosti, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí zmluvy.
5. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú platby nájomného uhradené spôsobom uvedením v čl. III. Bod 3 tejto zmluvy, sú zmluvné strany povinné dohodnúť sa na vysporiadanie nespotrebovanej časti tato vopred uhradeného nájomného s výnimkou skončenia nájomnej zmluvy podľa čl. VI. Bod 2.  
V prípade, že prenajímateľ má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku, môže na jej uspokojenie vykonať započítanie voči nároku nájomcu na vrátenie nespotrebovaného nájomného.
6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zák.

## **VII. Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca ukončí nájom priestorov po predchádzajúcom upozornení prenajímateľom min./1 mesiac vopred/ v prípade, ak sa prenajímateľovi naskytne možnosť upraviť, rekonštruovať objekt/predmet nájmu/ najmä za účely bývania z prostriedkov štátneho rozpočtu, prípadne iných.
2. Aj v tomto prípade platia ustanovenia v čl. VI.

## **VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.

2. Protokol o odovzdaní predmetu nájmu v súlade s čl. II. Bod 2 je oprávnený spísať prenajímateľ
3. Táto zmluva sa neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Hornom Trhovišti 31.3.2023

Prenajímateľ:.....

Monika Šimičáková

Starostka obce

Nájomca:.....

Andrej Mihálik