

**ZMLUVA O NÁJME BYTU opakovaná č. 5/259/2023**  
uzatvorená podľa § 685 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

**Prenajímateľ :** Obec OPOJ  
sídlo : Obecný úrad, 919 32 Opoj  
IČO : 00682217  
zastúpená : Klaudia Teovanović, starostka obce  
/ďalej len prenajímateľ/

**Nájomca :** Jozef Zlatohlávek  
bytom : Opoj č. 2  
a manželka  
Klaudia Zlatohlávková,  
bytom Opoj č. 259  
/ďalej len nájomca/

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

**Článok I.**  
**Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v čl. II. tejto zmluvy.

**Článok II.**  
**Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu je trojizbový byt C6, nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu v Opoji, súpisné číslo 259, celková plocha bytu 78,45 m<sup>2</sup>, zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

2. Predmetný byt pozostáva z :

- kuchyňa 12,10 m<sup>2</sup>
- predsieň 6,20 m<sup>2</sup>
- obývacia izba 16,00 m<sup>2</sup>
- kúpeľňa 4,40 m<sup>2</sup>
- chodba 4,80 m<sup>2</sup>
- spálňa 12,10 m<sup>2</sup>
- izba 21,15 m<sup>2</sup>
- WC 1,70 m<sup>2</sup>

---

spolu 78,45 m

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia :

- plynový kotol ústredného kúrenia so zásobníkom teplej vody
- a termostatom
- kuchynská linka s kombinovaným sporákom
- domový telefón
- spoločná televízna anténa

Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením.

### Článok III.

#### Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v čl. I. a v čl. II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením obce Opoj č.1/2012 zo dňa 05.07.2012 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania ( ďalej len „VZN“ ). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo v budúcnosti.
3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie na **dobu určitú 3. roky a to od 01. mája 2023 do 30. apríla 2026.**
5. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu **a min. 90 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu** v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z., inak právo na opakované uzatvorenie nájmu zanikne.
6. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.
7. Opis stavu bytu, opis príslušenstva a zariadení bytu je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
8. Zoznam osôb, tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

**Článok IV.**  
**Práva a povinnosti zmluvných strán**

**1. Prenajíateľ sa zaväzuje :**

- a) odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu.
- b) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

**2. Nájomca sa zaväzuje :**

- a) byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať,
- b) riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu,
- c) vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu,
- d) po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- e) vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa,
- f) prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa,
- g) umožniť vstup prenajíateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajíateľa,
- h) rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce,
- i) najmä sa zaväzuje, že:
  - neprihlási inú osobu ako seba, svojho partnera /u nezosobášených párov/ a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte,
  - prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,
  - byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajíateľovi umožní mu s ním nakladať,
  - nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajíateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
- j) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajíateľ bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť ich riadne vykonanie,
- k) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
- l) nájomca a všetky osoby, ktoré sú so súhlasom Prenajíateľa oprávnené Predmet nájmu užívať, sú povinné dodržiavať nočný klud od 22.00 hod. do 06.00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným

nájomcom a obyvateľom bytového domu, rešpektovať ich práva, nerušiť ich vo výkone týchto práv a dodržiavať pravidlá občianskeho spolunažívania v dome aj v jeho okolí.

- m) nájomca nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami.
  - n) nájomca zabezpečí sám na svoje náklady všetky drobné opravy v prenajatom byte súvisiace s jeho užívaním, a uhrádza náklady spojené s jeho bežnou údržbou, ktoré sú vymedzené Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Špecifikácia drobných opráv je prílohou zmluvy č. 3
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, ak nájomca dňom nasledujúcim po dni skončenia nájmu neodovzdal byt prenajímateľovi, súhlasí s výkonom rozhodnutia o vypratání bytu na náklady nájomcu. Titulom pre výkon rozhodnutia bude táto nájomná zmluva.

#### Článok V.

##### Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 159,- EUR mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Táto čiastka pozostáva z nájomného 136,- € a poistky 3,- €. Nájomca je ďalej povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 20,- € mesačne.
2. Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Výšku nájmu stanoví správca v zmysle platných predpisov.
3. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie jednotnej telekomunikačnej siete priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
4. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory hradí obec z Fondu opráv, prevádzky a údržby bytového domu. Zálohu na vodné a stočné v dohodnutej výške nájomca uhrádza mesačne spolu s nájomným. Po obdržaní vyúčtovacej faktúry za predchádzajúci rok od TAVOS-u a.s. Piešťany je vykonané zúčtovanie vodného a stočného.
5. Úhradu za odvoz pevného komunálneho odpadu uhrádza nájomca obci ročne na základe rozhodnutia obce.
6. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za

jeden mesiac je prenajíateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uzatvorením prvej nájomnej zmluvy v zmysle Smernice MV a RR SR č. 8/2002 nájomca uhradil prenajíateľovi finančnú záruku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 3.319,- €. Z finančnej zábezpeky bol hradený doplatok do Fondu opráv a údržby vo výške 87,- €, výška finančnej zábezpeky k 31.12.2022 činila 3 232,- €. V prípade ukončenia nájmu v zmysle čl. VII, bod 1. a 2. tejto zmluvy prenajíateľ do 30 dní od skončenia nájmu vráti alikvotnú časť finančnej záruky bývalému nájomcovi po odpočítaní neuhradených nedoplatkov na nájomnom alebo úhrad za prípadné poškodenie bytu.

#### **Čl. VI.**

##### **Odovzdanie a prevzatie bytu, odstránenie väd predmetu nájmu**

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a jej príloh všetkými zmluvnými stranami zmluvy /ďalej len deň uzatvorenia zmluvy/.
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajíateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

#### **Čl. VII.**

##### **Skončenie nájmu, bytová náhrada**

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 ods. 1 VZN obce predĺžená.
2. Pri ukončení nájmu sa postupuje v zmysle § 7 ods. 2 VZN obce.

Čl. VIII.  
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Opoji, dňa 26.04.2023

.....  
Obec Opoj  
919 32 Opoj  
zastúpená: Klaudia Teovanovič  
starosta obce  
PRENAJÍMATEĽ

Jozef Zlatôhlávek a manž. Klaudia  
bytom Opoj č. 259

NÁJOMCA