

# Nájomná zmluva č. 20/2023

## uzavretá podľa § 685 a nasl. Obč. zák.

### Čl. I

#### Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Vyhne, zastúpená starostkou obce Mgr. Martinou Kmeťovou  
Sídlo: Vyhne č. 100, 966 02 Vyhne  
IČO: 00321109  
DIČ: 2021111532

a

Nájomca:  
Meno a priezvisko: Barbora Ištoková  
Trvalý pobyt: Vyhne 69

Spolu s nájomníkom sú oprávnení byt užívať členovia domácnosti:

Meno:	Pomer:
1. Bača Marek	Družka
2. Markus Bača	Syn
3. Marek Bača	Syn

### Čl. II

#### Predmet zmluvy

Predmetom nájmu je bytová jednotka 1. kategórie:

2 izbový byt s celkovou podlahovou **plochou 46,06m<sup>2</sup>** na 3 poschodí č. bytu 8, číslo vchodu 1, 3 poschodie v bytovom dome súpisné číslo stavby 69 vo Vyhniach na pozemku registra C KN 493 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3826/55149 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 493, zastavané plochy a nádvoría o výmere 203 m<sup>2</sup> vo vlastníctve obce Vyhne.

### Čl. III

#### Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva za nájomné nájomcovi byt špecifikovaný v článku II. Zmluvy do užívania s **účinnosťou od 01.07.2023**.
2. Zmluva sa uzatvára na dobu **od 01.07.2023 do 30.06.2025**.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu na dobu jedného až troch rokov pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v ust. § 711 Obč. zák., ak o to písomne požiadá Obecný úrad vo Vyhniach najneskôr 2 mesiace pred ukončením termínu platnosti nájomnej

zmluvy.

4. Právo nájomcu v bode 3 sa vykoná bezodkladným uzavretím ďalšej nájomnej zmluvy alebo dodatkom o ďalšom trvaní nájmu po zániku predmetného nájmu, najneskôr však do 30 dní od uplynutia lehoty uvedenej v bode 2 článku III. zmluvy.

## ČI. IV

### Vybavenie, zariadenie a opis stavu bytu

1. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako i opis stavu bytu odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:

a/ vybavenie bytu - všeobecné : súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to najmä: rozvody el. inštalácie od elektromeru, rozvody ÚK od domových stúpačiek, rozvody vody (SV a TUV), rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariaďovacie predmety, zásuvka STA (zvod spoločnej televíznej antény), kuchynská linka, plastové izolačné 5-komorové okná, plastové parapety, laminátové parkety (plávajúca podlaha), keramické dlaždice a obkladačky (WC, kuchyňa, kúpeľňa – za kuchynskými linkami podľa STN. Súčasťou bytu sú protipožiarne, bezpečnostné vchodové dvere podľa STN, interiérové dvere drevené jednokrídlové plné bez zasklievania. Byt je vybavený meračom spotreby teplej úžitkovej vody, studenej vody.

b/ vybavenie kuchyne: kuchynská linka, ktorá je vybavená nasledovnými spotrebičmi: elektrický sporák s elektrickou rúrou, digestor s vnútornou filtráciou a cirkuláciou, kuchynský jednodielny nerezový drez s príslušenstvom (batéria, sifón), keramické obkladačky.

c/ vybavenie kombinovanej kúpeľne s WC – vaňa, vaňová batéria, keramické umývadlo, umývadlová batéria a príslušenstvo k napojeniu automatickej práčky, wc/záchodová misa kombinované, , axiálny ventilátor, keramické dlaždice a obkladačky.

d) zariadenie bytu – v súlade so zápisnicou o prevzatí bytu

e/ technický stav bytu – v súlade so zápisnicou o prevzatí bytu

Pivnica nie je predmetom nájmu.

2. Zápisnica o prevzatí bytu je súčasťou zmluvy. /Bola podpísaná pri prevzatí bytu do užívania./

## ČI. V

### Výška nájomného

1. Výška nájomného a úhrad za plnenia /služby/ spojené s užívaním bytu je stanovená dohodou rešpektujúc všeobecne platné cenové predpisy a spotrebu plnení za predchádzajúce obdobie.
2. Mesačná úhrada základného nájomného, v ktorom sú započítané aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v čase uzavretia zmluvy za byt činí **214 EUR**.
3. S nájmom bytu sa nájomcovi poskytujú nasledovné služby: ústredné kúrenie, vodné a stočné, osvetlenie spoločných priestorov, STA, TKO, za ktoré sa určujú preddavkové platby uvedené v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že nájomné zaplatí prenajímateľovi vždy **do 15. dňa v danom mesiaci** na číslo účtu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že preddavok za plnenia /služby/ poskytované s užívaním bytu zaplatí prenajímateľovi vždy **do 15. dňa v danom mesiaci na č. účtu**.
6. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia /služby/ spojené s užívaním bytu najneskôr do 30.06. nasledujúceho roka za predchádzajúci rok.
7. Preplatok vzniknutý z vyúčtovania skutočných nákladov prenajímateľ započíta na prípadný dlh nájomcovi ku dňu 30.06. v kalendárnom roku. V prípade, že nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadny dlh, preplatok z titulu vyúčtovania prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní od vyúčtovania.
8. V prípade, že je s nájomcom ukončená zmluva pred dňom, ku ktorému sa vykonáva ročné vyúčtovanie zálohových platieb za užívanie predmetu nájmu, je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť na

bankový účet prenajímateľa vopred pred skončením nájomného vzťahu preddavok vo výške 1 mesačného nájomného. Poskytnutý preddavok bude prijatý za účelom krytia prípadných nedoplatkov vyplývajúcich z ročného vyúčtovania zálohových platieb. Preddavok bude zúčtovaný v rámci ročného vyúčtovania zálohových platieb. Ak nájomca neuhradí tento preddavok, finančná zábezpeka v zmysle čl. V, odst. 13. tejto zmluvy bude nájomcovi vrátená až po vykonaní ročného zúčtovania zálohových platieb za užívanie bytu.

9. Nedoplatok z vyúčtovania skutočných nákladov nájomca uhradí prenajímateľovi v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.
  10. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného ako aj zálohových platieb za služby v prípade zmeny príslušných predpisov resp. v nadväznosti na skutočnú spotrebu dodaných služieb. O úprave nájomného doručí nájomcovi bez meškania aktuálny výpočtový list.
  11. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a preddavok na úhradu za plnenia /služby/ poskytované s užívaním bytu alebo nedoplatok z vyúčtovania nákladov za dodávku služieb spojených s nájomom do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zákonný poplatok z omeškania z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia upravený v Nariadení vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Súčasne sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Obč. zák., ak nezaplatí nájomné, alebo úhradu za plnenia /služby/ poskytované s užívaním bytu, za čas dlhší ako 3 mesiace.
  12. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré sa s ním v byte zdržiavajú s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia. Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.
  13. Na zabezpečenie platby nájomného, náhrady škody vzniknutej na predmete nájmu, nedoplatkov z titulu užívania zložil nájomca pri uzavretí prvej zmluvy na účet zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, t. j : **498 Eur**.
  14. Zábezpeku prenajímateľ nájomcovi vráti pri riadnom ukončení nájmu a finančnom vysporiadaní záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, inak zábezpeka prípadne jej časť pripadá prenajímateľovi ako úhrada na započítanie nedoplatkov alebo časti nedoplatkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- 2.

## Čl. VI

### Práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, spoločných častí a spoločného zariadenia najmä tým, že včas odstráni závydy brániace riadnemu užívaniu bytu spoločných častí a spoločného zariadenia.
2. Nájomca si všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte zabezpečí na vlastné náklady. Špecifikácia drobných opráv vyplýva z Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byť aj právo užívať spoločné priestory domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
5. Nájomca sa zaväzuje, že závydy a poškodenia, ktoré v byte spôsobí, alebo ktoré spôsobia tí, ktorí s ním bývajú, nahradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu škody.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné združené poistenie domácnosti.

8. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu.
9. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný v prípade, ak dôjde k zmene okolností ovplyvňujúcich výšku úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Najmä je povinný oznámiť zmenu údajov potrebných k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Výška úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
11. Nájomca alebo osoby zdržiavajúce sa v byte sú povinní umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
12. V prípade ak je nájomca užívateľom signálu spoločnej televíznej antény a takáto služba mu je dodávaná spolu s nájomom bytu, nesmie počas trvania nájmu odpojiť signál spoločnej televíznej antény dodávaný do prenajímaného bytu.
13. Nájomca nesmie na plášť bytového domu a okná pripájať a montovať žiadne zariadenia a prístroje, televízne antény, satelitné súpravy, žalúzie, sušiaky, prístrešky. V prípade, že prenajímateľ zistí porušenie tejto povinnosti môže uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu minimálne vo výške spôsobenej škody a vyzvať nájomcu, aby narušený objekt bytového domu dal do pôvodného stavu.

## **Čl. VII**

### **Zánik nájmu**

1. Nájom bytu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Občianskom zákone ak:
  - a/ nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - b/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c/ je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
  - d/ nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
  - e/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie po dobu viac ako tri mesiace.
2. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
3. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou uplynutím výpovednej lehoty.
4. Nájom zaniká uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
5. Po zániku nájmu je povinný nájomca a osoby s nimi bývajúce sa z bytu vystaňovať pričom právo na bytovú náhradu vzniká nájomcovi len za podmienok upravených v § 712a Obč. zák. a pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
6. Po uplynutí doby nájmu je nájomca povinný vypratať byt do 15 dní odo dňa skončenia nájmu. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia povinnosti vypratať byt pristúpi

prenajímať k nútenému vyprataniu bytu prostredníctvom žaloby podanej príslušnému súdu.

## **Čl. VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom, nasledujúcim po dni jej zverejnenia na úradnej tabuli obce.
2. Uzavretím tejto zmluvy sa zrušuje nájomný vzťah medzi doterajším prenajímateľom a nájomcom/ami. Záväzky vzniknuté z predchádzajúceho nájomného vzťahu nezanikajú.
3. Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Obč. zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Osobné údaje nájomcov podliehajú režimu zákona NR SR č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov.
6. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca obdrží jedno vyhotovenie.
7. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom zmluvy. Vyhlasujú, že jej obsahu porozumeli, že sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že sú spôsobilí na právne úkony. Vyhlasujú, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevhodných podmienok, čo na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

Vyhne, dňa 05.06.2023

Vyhne, dňa 05.06.2023

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca