

## Nájomná zmluva

uzatvorená v súlade s ustanovením § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka  
medzi zmluvnými stranami:

Názov: **Obec Horné Trhovište**  
IČO: **00 682 152**  
Sídlo: **obecný úrad Horné Trhovište**  
v zastúpení: **Mgr. Monika Šimičáková, starosta obce**

na strane jednej ako „**p r e n a j í m a t e ľ**“

a

Meno a Priezvisko: **Andrej Mihálik**  
Dátum narodenia: **04.01.1983**  
Rodne číslo: **8301047326**  
Trvale bytom: **920 66 Horné Trhovište 179**  
Občianstvo: **občan SR**  
na strane jednej ako „**n á j o m c a**“

za týchto podmienok:

### I.

#### Úvodné ustanovenia

##### 1.1

Zmluvné strany uzatvárajú túto nájomnú zmluvu za účelom úpravy ich vzájomných práv a povinností v súvislosti s realizáciou záväzkového vzťahu (nájomného vzťahu), ktorého predmetom je odplatné prenechanie predmetu nájmu uvedeného v ustanovení článku II. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi, aby ho nájomca za odplatu dočasne užíval.

### II.

#### Predmet nájmu

##### 2.1

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Hlohovec obec Horné Trhovište, katastrálne územie Horné Trhovište zapísanej na liste vlastníctva číslo 413, ktorou je stavba, dom so súp. číslom 86, postavená na parcele CKN číslo 79/1 o výmere 317 m<sup>2</sup> vedené ako zastavané plochy a nádvoria a parc. CKN č. 80/1 o výmere 423 m<sup>2</sup> vedené ako záhrada (ďalej len ako „nehnuteľnosť“), ktorú prenajímateľ vlastní v celosti v 1/1-ine.

##### 2.2

Predmetom nájmu na základe tejto nájomnej zmluvy je časť domu, ktorá predstavuje 2-izbový byt o celkovej výmere 81,70 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza v nehnuteľnosti uvedenej v ustanovení článku 2.1 tejto nájomnej zmluvy, ktorý pozostáva:

Izba	22,5 m <sup>2</sup>
Izba	22,5 m <sup>2</sup>
Kuchyňa	17,6 m <sup>2</sup>
Kúpeľňa	4 m <sup>2</sup>
Hala	11,2 m <sup>2</sup>
Predsieň	2,6 m <sup>2</sup>
WC	1,3 m <sup>2</sup>

(ďalej len ako „predmet nájmu“).

2.3

Predmet nájmu je vybavený funkčnými prípojkami na dodávku energií.

### III.

#### Predmet zmluvy

3.1

Prenajímateľ sa za podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluve zaväzuje prenechať nájomcovi do dočasného odplatného užívania predmet nájmu a nájomca sa za užívanie predmetu nájmu zaväzuje platiť prenájomateľovi dohodnuté nájomné.

3.2

Uzavretím tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi popri práve užívať predmet nájmu i právo užívať spoločné priestory nehnuteľnosti, ktorými sú chodba a samostatná miestnosť slúžiaca na odkladanie napr. bicykel, kočík a pod.

### IV.

#### Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

4.1

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu do užívania nájomcu, vrátane zariadenia predmetu nájmu sa uskutoční na základe odovzdávacieho protokolu vyhotoveného v písomnej forme, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami. Obsahom protokolu bude opis predmetu nájmu a príslušenstva predmetu nájmu ako i miera ich opotrebenia v čase odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcovi.

### V.

#### Účel nájmu

5.1

Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne za účelom bývania. Užívanie predmetu nájmu k akémukoľvek inému účelu (najmä k výkonu podnikateľskej činnosti) sa považuje za hrubé porušenie tejto nájomnej zmluvy zakladajúce právo prenájomateľa vypovedať zmluvu bez nároku nájomcu na bytovú náhradu.

### VI.

#### Doba nájmu

6.1

Zmluvné strany si dohodli prenájom na dobu určitú **od 01.07.2023 do 30.06.2024.**

6.2

Nájomca vyhlasuje, že je si vedomý toho, že nájom je na základe tejto nájomnej zmluvy dohodnutý na dobu určitú a z toho dôvodu po skončení nájmu nemá nárok na žiadnu bytovú náhradu.

6.3

Nájomca je povinný, v prípade záujmu o pokračovanie nájmu po ukončení doby nájmu podať žiadosť o predĺženie nájmovej zmluva najmenej 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu.

## VII. Nájomné

7.1

Zmluvné strany si dohodli mesačné nájomné vo výške **81,70 €**.

7.2

Nájomné sa bude počas doby nájmu každoročne upravovať v zmysle miery inflácie vyhlásenej ŠÚ SR za predchádzajúci kalendárny rok.

7.3

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca bude platiť mesačné nájomné vždy do 25-teho dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý bude platba uhrádzaná (napr.: nájomné za mesiac november bude splatné do 25-teho októbra) a to na účet prenajímateľa vedený vo VÚB banke, číslo účtu: **SK 82 0200 0000 0000 2442 8212** alebo v hotovosti do pokladne obecného úradu Horné Trhovište

7.4

Výšku nájomného má prenajímateľ právo zvýšiť iba, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo zavedením nových predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných vážnych odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky je prenajímateľ oprávnený realizovať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo ku skutočnostiam uvedeným v prvej vete tohto článku nájomnej zmluvy. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.

7.5

Nájomca berie na vedomie, že omeškanie s úhradou nájomného je dôvodom pre výpoveď zo strany prenajímateľa.

7.6

Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 0,04 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## VIII.

### Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

8.1

Úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu nie sú zahrnuté v dohodnutom nájomnom.

8.2

Nájomca je v nasledujúci deň po uzavretí tejto zmluvy povinný prihlásiť sa u príslušného dodávateľa elektrickej energie / plynu / vodného a stočného ako odberateľ elektrickej energie / plynu / vody a kanalizácie v predmete nájmu. Odber elektrickej energie / plynu / vodného a stočného bude nájomcom realizovaný prostredníctvom osobitného elektromeru / plynomeru / vodomeru, ktorý je pridelený k predmetu nájmu, tak aby bola všetka elektrická energia / plyn / vodné a stočné dodaná do predmetu nájmu vyúčtovaná vždy výhradne nájomcovi ako jedinému odberateľovi.

8.3

Porušenie povinnosti uvedenej v článku 8.2 tejto nájomnej zmluvy sa považuje za hrubé porušenie tejto nájomnej zmluvy zakladajúce právo prenajímateľa vypovedať zmluvu bez nároku nájomcu na bytovú náhradu. Nájomca je počas doby nájmu zodpovedný za pridelený elektromer / plynomer / vodomer. Náklady na elektrickú energiu / plyn / vodné a stočné a to predpísané zálohové platby ako i prípadný nedoplatok zistený na základe príslušného vyúčtovania je nájomca povinný uhradiť vždy priamo dodávateľovi. Nájomca nesie zodpovednosť za akýkoľvek dlh voči dodávateľovi ako i za penále alebo úroky

z omeškania vyrubené z titulu omeškania so zaplatením úhrady za dodávku elektrickej energie / plynu / vodného a stočného.

8.4

Prenajímateľ sa do predmetu nájmu zaväzuje zabezpečiť odvoz smeti, pričom zaplatenie odvozu smeti je miestnou daňou / poplatkom.

## IX.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

9.1

Prenajímateľ:

- a) je oprávnený príležitostne na základe predchádzajúceho oznámenia vykonať v prítomnosti nájomcu kontrolu dodržiavania podmienok využívania predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu, výkon tohto oprávnenia je nájomca povinný strpieť,
- b) nezodpovedá za škody na veciach nájomcu vnesených do predmetu nájmu,
- c) môže v prípadoch bezprostredného nebezpečenstva ohrozujúceho majetok, zdravie či životy osôb, vstúpiť za prítomnosti nezúčastnenej osoby do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu,
- d) sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušený výkon práv v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu,
- e) je povinný realizovať výhradne tie opravy predmetu nájmu, ktoré nie je v súlade s ustanovením článku 9.2 písmeno f) tejto nájomnej zmluvy povinný vykonávať nájomca.

9.2

Nájomca:

- a) je povinný užívať predmet nájmu výlučne na účely dohodnuté v článku V. tejto nájomnej zmluvy, udržiavať ho v čistote a v stave primeranom bežnému užívaniu a v takomto stave ho po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi,
- b) je povinný chrániť majetok prenajímateľa pred poškodením, zničením alebo stratou, je zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí prenajímateľovi svojou činnosťou alebo postupom v rozpore s ustanoveniami tejto nájomnej zmluvy,
- c) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi stratu ktoréhokoľvek ním prevzatého kľúča od vchodu do predmetu nájmu ako i kľúčov od spoločných priestorov,
- d) nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy v predmete nájmu,
- e) ak nájomca vykoná za trvania nájomného vzťahu akékoľvek stavebné práce v predmete nájmu, prenajímateľ sa stáva vlastníkom týchto prác, pričom nájomcovi za trvania ani po zániku nájmu nevznikne voči prenajímateľovi právo na refundáciu nákladov vynaložených nájomcom alebo tretími osobami na takéto stavebné práce,
- f) je povinný vykonávať a na vlastné náklady uhrádzať všetky drobné opravy v predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním ako i náklady spojené s bežnou údržbou (ďalej len ako „drobné opravy“). Za drobné opravy sa pre účely tejto nájomnej zmluvy považujú opravy predmetu nájmu, miestností neslúžiacich na bývanie, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov ako i akékoľvek drobné opravy v tejto prílohe neuvedené, ak náklad na jednu opravu neprevyší sumu 6,64 euro.
- g) sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a stavebných úprav kedykoľvek a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností, v opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi neposkytnutím tejto súčinnosti,

- h) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento zabezpečiť a umožniť ich vykonanie, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
- i) je povinný bezodkladne prenajímateľovi oznámiť akúkoľvek škodu, ktorej vznik na predmete nájmu hrozí alebo ktorá vznikla, ako i všetky podstatné skutočnosti týkajúce sa predmetu nájmu a tieto skutočnosti riadne zaznamenávať do evidenčného listu,
- j) je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie, výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem obťažovať okolie a ostatných obyvateľov nehnuteľnosti,
- k) je povinný dodržiavať všeobecné záväzné nariadenia upravujúce dobu nočného pokoja,
- l) nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- m) je povinný prenajímateľovi bezodkladne po uzavretí tejto zmluvy oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmete nájmu,
- n) je povinný v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v nájomnej zmluve a nie sú jeho manželom a deťmi po dobu dlhšiu ako 7 dní nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi,
- o) je povinný v prípade skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť ho do stavu zodpovedajúceho stavu pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to ku dňu skončenia nájmomného vzťahu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, o odovzdaní predmetu nájmu nájomcom späť prenajímateľovi sa spíše preberací protokol,
- p) nájomca nie je oprávnený disponovať s predmetom nájmu, nesmie ho zaťažiť právami tretích osôb, pričom všetky právne úkony, ktorý dôjde k zaťaženiu predmetu nájmu v prospech akýchkoľvek tretích osôb sa od samého začiatku považujú za neplatné
- r) nájomca uviedol v žiadosti o predmet nájmu alebo v žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy akékoľvek nepravdivé údaje
- s) nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať deratizáciu a dezinfekciu v zmysle platných právnych predpisov na výzvu prenajímateľa ako aj bez tejto výzvy.

## **X.**

### **Skončenie nájmu**

#### 10.1

Nájom môže zaniknúť len z nasledovných dôvodov:

10.1.1 Uplynutím doby nájmu

10.1.2 Písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu o skončení nájmu

10.1.3 Výpoveďou prenajímateľa z nasledovných dôvodov:

- a) prenajímateľ potrebuje predmet nájmu pre seba,
- b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý predmet nájmu alebo ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy,
- c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu predmetu nájmu najmä tie uvedené v článku 9.2 písmeno a) až s) tejto nájomnej zmluvy alebo tým, že nezaplatil nájomné za dlhší čas ako jeden mesiac, alebo tým, že prenechal predmet nájmu alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s predmetom nájmu naložiť tak, že predmet nájmu nemožno užívať, alebo ak predmet nájmu vyžaduje opravy, pri

- ktorých vykonávaní nemožno predmet nájmu najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- e) nájomca využíva predmet nájmu bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
  - f) nájomca prestal spĺňať podmienky stanovené všeobecne záväzným nariadením prenajímateľa,
  - g) nájomca sa dopustil iného porušenia jeho povinností, s ktorým ustanovenia tejto zmluvy výslovne spájajú vznik práva prenajímateľa dať nájomcovi výpoveď z tejto nájomnej zmluvy.

10.2

Výpovedná doba je dvojmesačná.

## **XI.**

### **Povinnosti nájomcu po skončení nájmu**

11.1

Nájomca je v prípade skončenia nájmu povinný predmet nájmu vypratáť najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu.

11.2

Nájomca je povinný v deň nasledujúci po dni skončenia nájmu protokolárne predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave v akom bol predmet nájmu nájomcovi odovzdaný v súlade s článkom 4.1 tejto nájomnej zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol, v ktorom uvedú opis predmetu nájmu a príslušenstva ako i mieru ich opotrebenia. Odovzdanie predmetu nájmu sa považuje za riadne uskutočnené iba v tom prípade, ak nájomca zároveň vráti všetky kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých priestorov a miestností predmetu nájmu, inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky a vyrobiť potrebný počet kľúčov od vchodu do prenajatého priestoru na náklady nájomcu.

11.3

V prípade, že nájomca predmet nájmu nevypracie a neodovzdá prenajímateľovi tak ako je to uvedené v ustanoveniach článku 11.1 a 11.2 tejto zmluvy, nájomca týmto dáva prenajímateľovi výslovný súhlas k tomu, aby prenajímateľ predmet nájmu svojpomocne alebo za asistencie tretích osôb vypratáť, vyst'ahoval všetky osoby, ktoré sa v ňom zdržujú a vyst'ahoval i všetky veci patriace nájomcovi alebo osobám, ktoré sú členom jeho domácnosti nachádzajúce sa v predmete nájmu (resp. veci akýchkoľvek tretích osôb, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú) a umiestnil vyst'ahované veci do skladu obce Horné Trhovište alebo do akéhokoľvek verejného skladu.

11.4

Po vypratání predmetu nájmu, vyst'ahovaní osôb, ktoré sa v ňom zdržujú ako i vecí patriacich nájomcovi alebo osobám, ktoré sú členom domácnosti nájomcu nachádzajúcich sa v predmete nájmu (resp. vecí akýchkoľvek tretích osôb, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú) je prenajímateľ oprávnený na náklady nájomcu vymeniť všetky zámky a zamedziť nájomcovi akýkoľvek ďalší vstup do predmetu nájmu.

11.5

Nájomca týmto berie na vedomie, že po skončení nájmu nie je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu a vstupovanie do predmetu nájmu po skončení nájmu je protizákonné konanie, ktoré zakladá trestnoprávnu zodpovednosť nájomcu.

11.6

Nájomca týmto uznáva čo do dôvodu i výšky akéhokoľvek náklady prenajímateľa, ktoré mu vzniknú v súvislosti vypratáním predmetu nájmu, vyst'ahovaním osôb, ktoré sa v ňom zdržujú ako i vecí patriacich nájomcovi alebo osobám, ktoré sú členom domácnosti

nájomcu (resp. veci akýchkoľvek tretích osôb, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú) v zmysle ustanovení článku 11.3 a 11.4 tejto nájomnej zmluvy. Nájomca je povinný takto vzniknuté náklady uhradiť prenajímateľovi bezodkladne po tom, ako ho k tomu prenajímateľ písomne vyzve.

11.7

V prípade nesplnenia povinnosti - vypratania predmetu nájmu po skončení nájmu - uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,04 % z mesačného nájomného za každý deň omeškania až do riadneho písomného odovzdania predmetu nájmu.

## **XII.**

### **Zodpovednosť za škodu**

12.1

Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu, alebo na majetku tretích osôb, ktoré zaviniť nájomca, alebo osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu s jeho súhlasom.

12.2

Nájomca je po skončení nájmu povinný nahradit' prenajímateľovi všetky náklady vynaložené prenajímateľom na opravy predmetu nájmu v priebehu nájmu alebo po skončení nájmu v dôsledku poškodenia predmetu nájmu (vzniku škody na predmete nájmu), za ktoré zodpovedá nájomca ako i všetky náklady potrebné na uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol predmet nájmu nájomcovi odovzdaný.

## **XIII.**

### **Zmluvná pokuta**

13.1

Ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného, prenajímateľovi vznikne nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu do 10-teho dňa odo dňa jej písomného uplatnenia prenajímateľom obsahujúcej vyčíslenie nároku prenajímateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty za príslušné obdobie omeškania nájomcu.

## **XIV.**

### **Osobitné dojednania**

14.1

Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou budú riešené zmierom. Ak nedôjde k ich vyriešeniu zmierom, môže ktorákoľvek zmluvná strana podať návrh na začatie konania (žalobu) za účelom vyriešenia sporu vecne príslušnému súdu, v ktorého obvode má sídlo prenajímateľ. Toto ustanovenie zmluvy je výslovnou dohodou zmluvných strán o miestnej príslušnosti súdu, ktorý je oprávnený rozhodovať spory zo záväzkového vzťahu založeného touto zmluvou.

## **XV.**

### **Záverečné ustanovenia**

15.1

Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve, len písomnou formou, a to písomnými číslovanými dodatkami k tejto zmluve podpísanými oboma zmluvnými stranami.

15.2

Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

15.3

Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

15.4

Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca

15.5

Zmluvné strany súhlasia s obsahom tejto zmluvy a vyhlasujú, že táto nebola uzavretá za nevýhodných podmienok alebo v tiesni a na znak súhlasu ju podpisujú.

15.6

Zmluva je platná od dňa jej podpísania a nadobúda účinnosť dňom jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

15.7

Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

Horné Trhovište, dňa 03.07.2023

.....  
Andrej Mihálik – nájomca

za prenajímateľa  
Obec Horné Trhovište  
Mgr. Monika Šimičáková – starosta obce