

**ZMLUVA O NÁJME č. 158/2023**  
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka  
a zákona č. 443/2010 Z. z.

**I.**  
**ZMLUVNÉ STRANY**

**Prenajímateľ:**            **Obec Teplička nad Váhom**  
Zastúpená starostom obce: **Ing. Viliam Mrázik**  
Nám. sv. Floriána 290/2, 013 01 Teplička nad Váhom  
**IČO: 00648264**  
**DIČ: 2020689352**  
**Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.**  
**Číslo účtu IBAN: SK65 5600 0000 0002 7920 7016**

**Nájomca:**                **Zuzana Mikušová**  
**Dátum narodenia:**  
**Rodné číslo:**  
**Adresa:**

**a manžel:**

**Juraj Mikuš**  
**Dátum narodenia:**  
**Rodné číslo:**  
**Adresa:**

**II.**  
**PREDMET A ÚČEL NÁJMU**

- 1./ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 1292/16, ktorý je postavený na parcele KN-C č. 2869/26 o výmere 183m<sup>2</sup> v katastrálnom území Teplička nad Váhom, v ktorom sa nachádza **3 izbový byt**.
- 2./ Predmetom nájmu je **nájomný byt č. 2** spolu s príslušenstvom, ktorý sa nachádza v bytovom dome opísanom v bode 1./ tohto článku na 1. nadzemnom podlaží, podrobne

opísaný v **Evidenčnom liste nájomného bytu**, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

- 3./ Prenajíateľ týmto prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt opísaný v bode 2./ tohto článku s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené za účelom bývania a súčasne jedno parkovacie miesto na KN-C parcele číslo 2869/36 a to za podmienok dojednaných touto zmluvou a nájomca sa touto zmluvou zaväzuje za predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné.
- 4./ Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu na dočasné užívanie výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve, pričom nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu s inými osobami okrem osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktoré sú uvedené v **Zozname osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom**.
- 5./ Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne za účelom bývania a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca súčasne vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu, ktorý je bez závad a v tomto stave ho preberá do užívania.

### **III. DOBA NÁJMU**

- 1./ Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie **dvoch rokov**, počnúc dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a končí uplynutím dojednanej doby dňom, ktorý je zhodný z dňom vzniku nájmu.
- 2./ Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou, pričom pri skončení nájmu nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
- 3./ Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Prenajíateľ môže zmluvu vypovedať iba za podmienok stanovených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 4./ Po ukončení nájmu je nájomca povinný v lehote 3 dní odo dňa ukončenia nájmu predmet nájmu protokolárne odovzdať. V protokole sa uvedú všetky zistené závady a poškodenia predmetu nájmu, ktoré sú nad rámec bežného opotrebenia. V prípade ak sa nájomca bude vyhýbať protokolárnemu odovzdaniu predmetu nájmu, je prenájiateľ oprávnený vykonať komisionálne prevzatie predmetu nájmu a to na náklady nájomcu. Súčasne je prenájiateľ oprávnený veci patriace nájomcovi uskladniť na vyhradenom mieste.
- 5./ Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmet nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom a bude súčasne spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitným predpisom.
- 6./ Možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenájiateľ informovať

nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad v termíne 60 dní pred ukončením nájmu tejto zmluvy a súčasne doručiť doklady podľa zákona č. 443/2010 Z .z., inak jeho právo na opakované uzavretie nájmu zaniká.

#### IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

- 1./ Zmluvné strany dohodli mesačnú výšku nájmného za predmet nájmu v sume **189 €**.
- 2./ Nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach vopred a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vedený v peňažnom ústave **Prima banka Slovensko, a. s., IBAN: SK65 5600 0000 0002 7920 7016**.
- 3./ Poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to dodávka elektrickej energie do spoločných priestorov a vody, prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi na základe zúčtovacích faktúr vystavených dodávateľmi týchto služieb nasledovným spôsobom:
  - pri dodávke elektrickej energie do spoločných priestorov ročne podľa skutočného odberu po vystavení faktúry od dodávateľa elektrickej energie,
  - pri dodávke vody štvrťročne podľa skutočného odberu po vystavení faktúry od SEVAK.
- 4./ Náklady spojené s dodávkou plynu zmluvné strany dohodli vo forme mesačných zálohových platieb stanovených na príslušný rok, ktorú sa nájomca zaväzuje uhrádzať v pravidelných mesačných splátkach, splatných vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vedeného v **Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK65 5600 0000 0002 7920 7016**, pričom konečné zúčtovanie prenajímateľ vykoná podľa m<sup>2</sup> podlahovej plochy, na podklade konečnej zúčtovacej faktúry vystavenej od dodávateľa zemného plynu.
- 5./ V prípade, ak je nájomca v omeškani s platením nájmného a úhrad za služby spojené s nájmom viac ako 5 dní, nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5% denne za každý deň omeškania z dlžnej sumy.
- 6./ Ak sa zmenia skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky nájmného a poplatky za služby spojené s užívaním bytu zo strany dodávateľov týchto služieb, prenajímateľ má právo jednostranne upraviť ich výšku, ktorú oznámi nájomcovi, a ktorý sa súčasne zaväzuje po obdržaní tohto oznámenia k ich úhrade.

#### V. FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

- 1./ V prípade ak nájomca poruší povinnosť platenia nájmného, alebo poplatkov spojených s užívaním bytu, alebo ak poškodí predmet nájmu, zmluvné strany dohodli na účely zabezpečenia týchto úhrad finančnú zábezpeku.

- 2./ Pri ukončení nájmu, v prípade ak nenastane skutočnosť podľa bodu 1/ tohto článku a finančná zábezpeka nebude použitá na úhradu nedoplatku nájomného, poplatkov za služby spojené s užívaním bytu, alebo úhrady za poškodenie predmetu nájmu, je prenajímateľ povinný túto finančnú zábezpeku vrátiť nájomcovi v lehote 30 dní odo dňa ukončenia nájmu.

## VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

### **1./ Práva a povinnosti nájomcu:**

- a) vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady, znášať náklady spojené s bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi a na vlastné náklady (príloha č. 1 K Zásadám tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv: Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním – VZN č. 2/2011). Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov.
- b) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých – drobných opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.
- c) na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku jeho konania alebo jeho nečinnosti alebo osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.
- d) užívať byt výlučne na bývanie.
- e) po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v termíne určenom touto zmluvou a predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu.
- f) platiť okrem dohodnutého nájomného aj zálohové platby za plyn a úhrady za služby spojené s užívaním bytu a to podľa evidenčného listu nájomného bytu a vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu v lehotách splatnosti.
- g) nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním ako aj osobami, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti.

- h) nájomca nemôže prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám z titulu podnájmu.
- i) nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny na predmete nájmu, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.
- j) nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.
- k) nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.
- l) nájomca je povinný dodržiavať **ustanovenia Všeobecného záväzného nariadenia o podmienkach pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch** podľa zásad stanovených a schválených na zasadnutí obecného zastupiteľstva č. 2/2011 a novely VZN č. 2/2021.

## **2./ Práva a povinnosti prenajímateľa:**

- a) prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.
- b) prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonávať.

## **VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 1./ Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
- 2./ Zmluva je vypracovaná v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 3./ Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami.

4./ Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Tepličke nad Váhom, dňa **01. decembra 2023**

**Prenajímateľ:**  
**Obec Teplička nad Váhom,**  
**zastúpená starostom obce: Ing. Viliam Mrázik**

.....

**Nájomca:**

.....  
**Zuzana Mikušová**

.....  
**Juraj Mikuš**

Kategória bytu: **3- izbový (obytná plocha 70,64 m<sup>2</sup>)**

## **Evidenčný list bytu č. 2**

<b>Vstupná predsieň</b>	vstupné dvere protipožiarne plné + zárubňa oceľová podlaha PVC elektrická zásuvka zásuvka na telefón 4 x el. vypínač poistková skriňa elektrický vrátnik
<b>Kúpeľňa</b>	podlaha keramická dlažba keramický obklad do výšky 2 m Infražiarič ventilátor na odsávanie pár vaňa kúpeľňová plechová s batériou sprchová batéria keramické umývadlo s batériou 2 x elektrická zásuvka dvere plné s oceľovou zárubňou elektrický vypínač
<b>Sociálne zariadenie</b>	keramický obklad do výšky 1,50m záchodová misa so splachovačom podlaha keramická ventilátor na odsávanie pár 1 x el. vypínač dvere plné
<b>Kuchyňa</b>	podlaha PVC Kuchynská linka – antikorový drez Elektrický sporák Digestor Keramický obklad nad kuchynskou linkou Radiátor s termostatickou hlavicou 1 x dvojzásuvka 3 x zásuvka vypínač na elektrický sporák dvere presklenné s oceľovou zárubňou páková batéria elektrický vypínač plastové okno jednokrídlové

balkónové dvere jednokrídlové  
loggia so sklenenou výplňou a keramickou dlažbou, oceľ.  
zábradlie

**Obývacia izba**

podlaha PVC  
2 x plastové okno jednokrídlové  
elektrický dvojvypínač  
3 x 2-zásuvka  
3-zásuvka  
zásuvka na káblovú televíziu  
dvojkrídlové dvere presklené so železnou zárubňou  
radiátor s termostatickou hlavicom

**Izba I.**

dvere presklené  
okno plastové jednokrídlové  
podlaha PVC  
3 x 2-zásuvka  
elektrický dvojvypínač  
radiátor s termostatickou hlavicom

**Izba II.**

dvere presklene  
podlaha PVC  
3 x 2-zásuvka  
elektrický dvojvypínač  
okno plastové jednokrídlové  
radiátor s termostatickou hlavicom

**Spoločný priestor**

chodba + schodište s osvetlením, bicykláreň a kočíkareň

**Ku každému bytu prináleží:**

- vodomer pre teplú vodu
- vodomer pre studenú vodu
- elektromer
- bytová schránka
- pivnica

Každé dvere sú vybavené drevenými prahmi.

V Tepličke nad Váhom, dňa 01. 12. 2023

.....  
podpis nájomcu

.....  
podpis nájomcu



## Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom

1. Meno a priezvisko: Samuel Murček  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:

V Tepličke nad Váhom, dňa 01. 12. 2023

.....  
podpis nájomcu

.....  
podpis nájomcu