

## Nájomná zmluva č. NZ-2022/C-15/2

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a násl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a VZN obce Domaniža č. 3/2017 o nakladaní s nájomnými bytmi

### Čl. I Zmluvné strany

#### Prenajímateľ:

Názov: **Obec Domaniža**  
Sídlo: Domaniža č. 426, 018 16 Domaniža  
Štatutárny zástupca: František Matušik, starosta obce  
IČO: 00317195  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., Považská Bystrica  
IBAN: SK53 5600 0000 0028 0818 9001

(ďalej len „prenajímateľ“)

#### Nájomca:

Meno a priezvisko: **Miroslava Kohútová**  
Bydlisko:  
Dátum narodenia:  
Číslo OP:

(ďalej len „nájomca“)

### Čl. II Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je úprava zmluvných podmienok, vrátane práv a povinností zmluvných strán, za ktorých prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi bytový priestor, aby ho v dohodnutej dobe dočasne užíval a následný záväzok prenajímateľa, že nehnuteľnosť bude využívať na dohodnutý účel riadiac sa obsahom tejto zmluvy.

### Čl. III Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je byt číslo                      nachádzajúci sa v obci Domaniža na parcele KN-C 720/5, ktorý pozostáva z týchto miestností:  
3 izby, kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC.  
Celková plocha obytných miestností je 46,84 m<sup>2</sup>.
2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a dňom 01.05.2022 ho bez závad preberá do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej

domácnosti. Osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti a budú užívať predmet nájmu je nájomca povinný uviesť v preberacom protokole o prevzatí bytu. Preberací protokol o prevzatí bytu tvorí prílohu tejto nájomnej zmluvy.

#### **Čl. IV Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01. 05. 2022 do 30. 04. 2023.**

#### **Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajíateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
3. Prenajíateľ má právo na riadne platenie nájomného v zmysle dohodnutých podmienok v Článku VI. Zmluvy. V prípade omeškania s platbou nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu má prenájiateľ právo na zaplatenie poplatku z omeškania.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné v zmysle článku VI. Zmluvy riadne a včas.
5. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti (ďalej len „Nájomca“) majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods. 2 OZ). Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenájiateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 ods. 1 OZ). Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 OZ).
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome/byte sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenájiateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu (§ 693 Občianskeho zákonníka).
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť vstup do bytu vlastníkovi bytu alebo ním povereným osobám na požiadanie, najmä v súvislosti s výkonom kontroly technického stavu bytu, prípadne odpočtov meradiel. Okrem vlastníka bytu toto oprávnenie patrí aj zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

9. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá OZ) výpoveďou a bez nároku na náhradné ubytovanie, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a platí od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. V prípade, že doporučenú zásielku zaslanú na adresu druhej zmluvnej strany pošta vráti ako nevyžiadanú v úložnej lehote, považuje sa za deň doručenia posledný deň tejto lehoty.
10. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§ 694 OZ).
11. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať takéto úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§ 695 OZ).

## Čl. VI Výška a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi mesačne základné nájomné, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, poplatok za správu a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej spoločne ako „Nájomné“) tak, ako je stanovené v Predpise mesačných zálohových platieb za užívanie bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
2. Spotreba elektrickej energie je účtovaná nájomcovi bytu priamo dodávateľom energií.
3. Spôsob výpočtu vychádza z platných právnych úprav a Smernice k rozúčtovaniu nákladov za byt a za služby spojené s jeho užívaním, ustanovených osobitnými právnymi predpismi, ktorá bola za týmto účelom vydaná Obcou Domaniža.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§696, ods. 1 Občianskeho zákonníka), všeobecne záväzné nariadenie obce alebo iné rozhodnutie orgánov obce vydané v súlade s platnou legislatívou.
5. Nájomca bude hradiť nájomné za každý mesiac, i za započatý, najneskôr do 20. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa, IBAN: **SK53 5600 0000 0028 0818 9001**, príkazom jemu vyhovujúcim (inkaso, platobný príkaz a pod.).
  - variabilný symbol platieb je:  
Pod týmto variabilným symbolom bude Prenajímateľ identifikovať všetky platby nájomcu.
  - KS: 0308
  - Špecifický symbol: mesiac a rok, za ktorý sa uhradza nájomné v tvare MMRRRR

6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

## **ČL. VII Zábezpeka**

Nájomca sa zaväzuje zložiť na účet obce pri skutočnom začiatku nájomného vzťahu čiastku vo výške šesť mesačných splátok (vrátane príspevku do fondu opráv) ako garančný fond v prípade platobnej neschopnosti nájomcu. Uvedená zábezpeka môže slúžiť na úhradu splátky nájomného vrátane príspevku do fondu opráv v prípade omeškania zo strany nájomcu. V prípade skončenia nájomného vzťahu bude čiastka vrátená podľa výšky jej použitia.

## **Čl. VIII Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu zaniká dňom ukončenia tejto Zmluvy. Nájom bytu možno ukončiť aj písomnou dohodou Zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak (§ 711 Občianskeho zákonníka)
  - a) Nájomca alebo člen domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;
  - b) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil základné nájomné, poplatok za správu, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv 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) Nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie;
  - d) Je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo 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.
3. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po tom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že výpovedná lehota je tri mesiace.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy len za splnenia ustanovení § 679 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca je po skončení nájmu povinný sa vystaňovať z bytu, z bytu vypratať svoje hnutel'né veci a odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **Čl. IX**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Prenajíateľ nie je viazaný povinnosťou nájsť náhradné bývanie nájomcovi po skončení doby nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajíateľovi. Ak tak neučiní sám do 5 dní od dohodnutej doby skončenia trvania nájmu, splnomocňuje týmto neodvolateľne prenajíateľa, aby tak učinil sám na náklady nájomcu. V takom prípade udeľujú nájomcovia súhlas na vstup do bytu prenajíateľovi alebo ním splnomocnenej osoby a berú na vedomie, že prenajíateľ neručí za veci vnesené do predmetného bytu. Nájomca vyhlasuje, že pokiaľ veci vnesené do bytu neodstráni ani do 5 dní odo dňa skončenia nájmu, má sa za to, že tieto veci opustil a nemá o ne záujem a prenajíateľ je oprávnený s takýmito vecami naložiť podľa vlastného uváženia ako so svojimi.

## **Čl. X**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle platnej legislatívy.
2. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len v písomnej forme, na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené touto Zmluvou sa riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a Európskej únie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené túto Zmluvu podpísať, že si ju prečítali, že ustanoveniam Zmluvy porozumeli čo do obsahu i rozsahu a súhlasia s jej obsahom, neuzavreli ju v tiesni ani za nápadné nevýhodných podmienok a na znak súhlasu Zmluvu vlastnoručne podpisujú.
5. Každá zo zmluvných strán obdrží túto zmluvu v dvoch vyhotoveniach.
6. Neoddeliteľnými prílohami tejto Zmluvy sú:
  - a) Predpis mesačnej zálohovej platby za užívanie bytu
  - b) Všeobecné záväzné nariadenie Obce Domaniža č. 2/2017 o zásadách tvorby a čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv v nájomných bytových domoch a o vykonávaní stavebných úprav v bytoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na podporu sociálneho bývania, ktoré sú dostupné v platnom znení na webovej stránke [www.domaniza.sk](http://www.domaniza.sk) a v sídle Prenajíateľa (na Obecnom úrade v Domaniži).
  - c) Platná Smernica k rozúčtovaniu nákladov za byt a za služby spojené s jeho užívaním
7. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že si je vedomý svojich práv v oblasti ochrany osobných údajov a dal Prenajíateľovi k spracovávaniu jeho osobných údajov súhlas v zmysle § 11 zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.

8. Dňom účinnosti tejto Zmluvy sa končí platnosť a účinnosť akýchkoľvek predchádzajúcich Zmlúv a Dodatkov uzatvorených medzi Prenajímateľom a Nájomcom na predmet nájmu v tejto Zmluve.

V Domaniži dňa 29.04.2022

František Matušík  
starosta obce

.....  
prenajímateľ

Miroslava Kohútová

.....  
nájomca