

## Zmluva o nájme rodinného domu

Zmluvné strany a to :

**prenajímateľ:**

**mesto Liptovský Mikuláš**

Sídlo: Štúrova 1989/41, 031 01 Liptovský Mikuláš

IČO: 00 315 524

Bankové spojenie: Banka: Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu: SK13 5600 0000 0016 0044 2042 BIC: KOMASK2X

SK69 5600 0000 0016 0044 6078 BIC: KOMASK2X

Zastúpené: primátorom mesta Ing. Jánom Blcháčom, PhD.,  
v zastúpení zástupcom primátora mesta Ing.  
Rudolfom Urbanovičom, na základe poverenia zo  
dňa 08.11.2021

*/ďalej len „prenajímateľ“/*

a

**nájomcovia:**

- 1)** Meno a priezvisko: **Štefan Brant**  
Dátum narodenia:  
Trvalý pobyt: **Okružná 76/15,  
031 01 Liptovský Mikuláš**

*a manželka*

- 2)** Meno a priezvisko: **Žofia Brantová**  
Dátum narodenia:  
Trvalý pobyt: **Okružná 76/15,  
031 01 Liptovský Mikuláš**

*/spolu ďalej len „nájomcovia“/*

*uzatvárajú podľa § 663 a nasledujúce z. č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka  
v platnom znení túto*

### **zmluvu o nájme rodinného domu:**

#### **ČLÁNOK I. ZÁKLADNÉ USTANOVENIA**

- 1.1. Prenajímateľ (mesto Liptovský Mikuláš) je v čase uzavretia zmluvy výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Palúdzka, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, a to pozemku parc.č. KN-C 1976 zastavané plochy a nádvoría o výmere 2217 m<sup>2</sup> a stavby: rodinného domu (ďalej len „rodinný dom“) súp. č. **76**, postaveného na pozemku parc. reg. C- KN č. **1976**, na ul. **Okružnej** č. **76** v Liptovskom Mikuláši. Vyššie uvedené nehnuteľnosti sú vedené na LV č. **4401** Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, pre kat. územie Palúdzka,

## ČLÁNOK II. PREDMET A ROZSAH NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcom rodinný dom s. č. **76** s jeho súčasťami a príslušenstvom, ktorý pozostáva zo **10** obytných miestností a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC, šatník, nachádzajúce sa v rodinnom dome. Podlahová plocha prenajímaného domu a jeho príslušenstva je **270,73 m<sup>2</sup>**. Byt je zaradený do kategórie: **IV**.  
Poloha a plocha rodinného domu a jeho príslušenstva, ako aj opis rodinného domu, sú popísané a špecifikované v Zápisnici o prevzatí rodinného domu (ďalej len „Zápisnica o prevzatí rodinného domu“), ktorou nájomcovia potvrdia prevzatie predmetu nájmu do dočasného užívania.
- Predmetom nájmu je aj prístupová plocha časť parc. č. KN-C 1976 k rodinnému domu spolu o výmere cca 378 m<sup>2</sup> (ďalej aj ako „predmet nájmu“).
- 2.2. Nájomcovia vyhlasujú, že obhliadkou sa oboznámili so stavom predmetu nájmu a preberajú ho v takom stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy.
- 2.3. Prenajímateľ oboznámil nájomcov, že za účelom riadneho užívania rodinného domu je potrebné vykonať stavebné úpravy a opravy. Nájomcovia sa podpisom tejto zmluvy zaväzujú, že všetky práce a materiál potrebný k tomu, aby bol predmet nájmu spôsobilý na riadne užívanie si zabezpečia na svoje vlastné náklady. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, nájomcovia si nebudú uplatňovať náhradu za zhodnotenie rodinného domu a prenajímateľ nebude povinný náhradu za zhodnotenie predmetu nájmu uhradiť.
- 2.4. Prenajímateľ touto zmluvou za účelom bývania prenecháva nájomcom do nájmu rodinný dom, špecifikovaný v čl. II. bod 2.1. tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými, a nájomcovia tento predmet nájmu preberajú a zaväzujú sa platiť prenajímateľovi za predmet nájmu nájomné podľa čl. IV. tejto zmluvy.
- 2.4. Spolu s nájomcami sú oprávnené užívať byt výlučne osoby žijúce v byte spolu s nájomcami, a to:
- |                             |                 |                       |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------|
| 1. <b>Iveta Balážová</b>    | <b>narodená</b> | <b>dcéra</b>          |
| 2. <b>Koloman Baláž</b>     | <b>narodený</b> | <b>zať</b>            |
| 3. <b>René Baláž</b>        | <b>narodený</b> | <b>vnuk</b>           |
| 4. <b>Katarína Balážová</b> | <b>narodená</b> | <b>manželka vnuka</b> |
| 5. <b>Viktória Balážová</b> | <b>narodená</b> | <b>pravnučka</b>      |
| 6. <b>Karin Balážová</b>    | <b>narodená</b> | <b>pravnučka</b>      |
| 7. <b>Ida Pušková</b>       | <b>narodená</b> | <b>dcéra</b>          |
| 8. <b>Svetlana Pušková</b>  | <b>narodená</b> | <b>učka</b>           |
| 9. <b>Marek Puška</b>       | <b>narodený</b> | <b>manžel vnučky</b>  |
| 10. <b>Damián Puška</b>     | <b>narodený</b> | <b>pravnik</b>        |
| 11. <b>Vanesa Pušková</b>   | <b>narodená</b> | <b>pravnučka</b>      |
| 12. <b>Marek Puška</b>      | <b>narodený</b> | <b>pravnik</b>        |
- Ďalšie osoby, bez súhlasu prenajímateľa, nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.

## ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNİK

- 3.1. Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 30.11.2024**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len novou písomnou zmluvou o nájme.
- 3.2. Nájom rodinného domu môže tiež zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami k poslednému dňu v mesiaci.

- 3.3. Prenajímateľ môže nájom rodinného domu písomne vypovedať ak:
- nájomcovia alebo tí, ktorí sa v dome zdržiavajú s jeho súhlasom, hrubo poškodzujú rodinný dom, jeho príslušenstvo alebo sústavne narušujú pokojné bývanie v susedných nehnuteľnostiach, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy.
  - nájomcovia hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu rodinného domu najmä tým, že nezaplatili nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním rodinného domu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenajali rodinný dom alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s rodinným domom naložiť tak, že rodinný dom nemožno užívať, alebo ak rodinný dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno rodinný dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
  - nájomcovia využívajú rodinný dom bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie. V takom prípade sa nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je **tri** mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď.
- 3.4. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomcovia môžu aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek a aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je **jeden** mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Uplynutím tejto výpovednej lehoty nájom zaniká.
- 3.5. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu sú nájomcovia povinní sa z rodinného domu vysťahovať a rodinný dom vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň sú povinní prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom rodinného domu prevzali, najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty alebo v deň dohodnutý zmluvnými stranami. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomcovia zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1,- € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním rodinného domu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.
- 3.6. Po skončení nájmu sa nájomcovia zaväzujú predmetný rodinný dom a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, resp. v stave jeho zhodnotenia.

#### **ČLÁNOK IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOSŤ**

- 4.1. Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi za predmet nájmu dohodnuté nájomné vo výške **86,25 eur/mesiac** (výpočet výšky nájomného je uvedený v Evidenčnom liste, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy). V takto vypočítanom nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za plnenia (energie), pričom sa nájomcovia zaväzujú tieto poplatky uhrádzať dodávateľom energií, a to na základe samostatne uzavretého zmluvného vzťahu s jednotlivými dodávateľmi.
- 4.2. Dohodnuté nájomné vo výške 86,25 eur/mesiac za rodinný dom sa nájomcovia zaväzujú platiť prenajímateľovi mesačne pozadu vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca na účet číslo SK13 5600 0000 0016 0044 2042, var. symbol 4620013001 vedený v Prima banke Slovensko a. s..
- 4.3. V prípade omeškania nájomcov s platením dohodnutého nájomného sa títo zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.
- 4.4. Ak sa nájomcovia po zániku nájmu z rodinného domu nevysťahujú a nevypracú alebo neodovzdajú kľúče od rodinného domu alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožnia prenajímateľovi rodinný dom užívať alebo ho ďalej prenajímať, sú povinní platiť prenajímateľovi odplatu za jeho užívanie vo výške dohodnutého nájomného podľa tejto zmluvy až do dňa skutočného vysťahovania a vypratania rodinného domu alebo odovzdania kľúčov. Okrem uvedenej odplaty sú nájomcovia do dňa skutočného vysťahovania a vypratania predmetu nájmu povinní zároveň uhradiť aj zmluvnú pokutu vo výške 1 euro za každý deň omeškania v zmysle čl. III. Bod 3.5. tejto zmluvy.
- 4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia sú povinní zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí rodinného domu finančnú zábezpeku na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške zodpovedajúcej nájomnému za dobu jedného mesiaca, podľa Evidenčného listu ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia rodinného domu alebo

jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcov platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné.

Finančnú zábezpeku za užívanie domu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmikoľvek nedoplatkami nájomcov na nájomnom alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia rodinného domu alebo jeho zariadenia. Prenajímateľ je povinný Zábezpeku vrátiť nájomcom po riadnom odovzdaní a vypratani rodinného domu ako aj úhrade posledného nájomného. Za účelom úhrady zábezpeky sú nájomcovia povinní pri odovzdaní rodinného domu písomne informovať prenajímateľa o adrese ich budúceho pobytu.

- 4.6. Nájomcovia sú povinní označiť každú platbu nájomného a prípadného nedoplatku variabilným symbolom, ktorý je uvedený v bode 4.2 tohto článku, a zároveň sú nájomcovia povinní pri každej platbe nájomného, uviesť na aký nárok prenajímateľa a za aké časové obdobie jeho vzniku túto platbu poukazuje (plní). Ak nájomcovia každú platbu prenajímateľovi neidentifikuje spôsobom podľa predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy, je prenajímateľ oprávnený si ju započítať najprv na najskôr splatné nájomné, potom na poplatok z omeškania, a až potom na ostatné peňažné nároky prenajímateľa vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

#### **ČLÁNOK V. OSTATNÉ USTANOVENIA**

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia nie sú oprávnení predmet nájmu alebo jeho časť dať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, do podnájmu ani iného užívania, a to ani dočasného, inej osobe. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy a k následnému odovzdaniu rodinného domu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcov, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
- 5.2. Nájomcovia sa zaväzujú umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého rodinného domu s príslušenstvom, za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom.
- 5.3. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ nad rámec dohodnutého zhodnotenia a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti.
- 5.4. Zároveň sa nájomcovia zaväzujú dodržiavať bezpečnostné a požiarne opatrenia v rodinnom dome, inak zodpovedajú prenajímateľovi za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti.

#### **ČLÁNOK VI. OSOBITNÉ USTANOVENIA**

- 6.1. Nájomcovia vyhlasujú a potvrdzujú, že boli oboznámení pred podpisom tejto zmluvy prenajímateľom o tom, že predmetný rodinný dom a pozemok parc. č. KN-C 1976 súvisí so zámennou zmluvou uzavretou medzi prenajímateľom a bývalým vlastníkom rodinného domu, a teda vlastníctvom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy. V zmysle právoplatného rozsudku 9Co/239/2016-591 súdu je možné, že bývalý vlastníkom rodinného domu bude žiadať prenajímateľa o vydanie predmetu nájmu. V takom prípade si prenajímateľ vyhradzuje právo jednostranne od tejto zmluvy odstúpiť a to bez akýchkoľvek nárokov na zabezpečenie bytovej náhrady nájomcom. Odstúpenie nadobudne účinnosť dňom jeho doručenia nájomcom a začne plynúť aj 14 dňová lehota na vypratanie a odovzdanie nehnuteľnosti prenajímateľovi podľa čl. III. bod. 3.5.

#### **ČLÁNOK VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 7.1. Zmeniť alebo zrušiť túto zmluvu možno len formou písomného dodatku.

- 7.2. Ak sa má podľa tejto zmluvy písomnosť doručovať druhej zmluvnej strane a ak sa ju z akýchkoľvek dôvodov nepodarí doručiť, považuje sa za riadne doručení uplynutím lehoty troch dní odo dňa jej podania na poštovú alebo inú verejnú prepravu na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, alebo na inú adresu včas oznámenú druhej zmluvnej strane.
- 7.3. Neplatnosť alebo neúčinnosť niektorého z ustanovení uvedených v tejto zmluve nemá vplyv na platnosť či účinnosť ostatných jej ustanovení.
- 7.4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, dva pre nájomcu a dva pre prenajímateľa.
- 7.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami. Zmluva je podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá sa zverejňuje v Centrálnom registri zmlúv a účinnosť nadobúda v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 7.6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva, ktorú si pred podpisom prečítali a jej porozumeli, sa zhoduje s ich vôľou, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Liptovskom Mikuláši, dňa: 22. 11. 2023

23. 11. 2023

**za prenajímateľa**

**nájomcovia**

.....  
Ing. Ján Blcháč, PhD.,  
primátor mesta  
zastúpený zástupcom primátora mesta  
Ing. Rudolfom Urbanovičom



.....