

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 265/2/2025

(byť bežného štandardu)

Uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a §12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania  
(ďalej len **Zmluva**)

uzavretá medzi:

## I. ZMLUVNÉ STRANY

### 1. Prenajímateľ:

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Obec             | Hnilčík                          |
| IČO              | 00329134                         |
| Bankové spojenie | 853 913 9008/5600                |
| IBAN             | SK45 5600 0000 0075 3913 9008    |
| Zastúpená        | Vlastimil Novotta, starosta obce |

(ďalej len **prenajímateľ**) na jednej strane

### 2. Nájomca (ovia)

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Meno a priezvisko | Erik Matúš         |
| Trvale bytom      | XXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| R. č.             | XXXXXXXXXXXXXXXXXX |

(ďalej len **nájomca**) na druhej strane

za nasledovných zmluvných podmienok:

## II. PREDMET ZMLUVY

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi bezbariérový nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so zákonom č. 443/2010 Zb. z. z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.  
Tento byt sa nachádza v bytovom dome číslo súpisné **265, na parcele C KN 109/15**, v katastrálnom území obce Hnilčík.
- Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe písomnej žiadosti nájomcu o nájomný byt č. j. **Ocú-221/2023-B.J.** a na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva v Hnilčíku **145-26/4-2025** zo dňa **26. 4. 2025**
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt č. **2** na **prízemí** pozostávajúci z **1 obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne s WC, predsiene a pivnice** v bytovom dome súpisné číslo **265**. Súčasťou nájomnej zmluvy je protokol o prevzatí a odovzdaní bytu.
- Opis stavu bytu:
  - byt bežného štandardu, nový
  - celková výmera bytu: **39,85 m2**,
  - vykurovanie bytu: elektrické
- Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schodišťa, spoločné terasy, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

### **III. DOBA PLATNOSTI A ZÁNİK**

1. Byt uvedený v článku II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenájima na dobu určitú od **1. 6. 2025 do 30. 6. 2026** v zmysle Všeobecného záväzného nariadenia obce Hnilčík o podmienkach pridelenia bytov a nakladaní s bytovým fondom č. **1/2015**.
2. Prenajímateľ má právo vypovedať túto ZMLUVU v prípade nedodržania zmluvných podmienok, a to s **trojmesačnou výpovednou dobou**, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu a to s **trojmesačnou výpovednou dobou**, ktorá začína plynúť od prvého dňa sledujúceho mesiaca po jej doručení druhej strane. Výpoveď môže byť dojednaná aj dohodou, ak je táto forma umožnená v zmysle VZN.
4. Nájom bytu a jeho užívanie nájomcom končí uplynutím dohodnutej doby. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť ZMLUVU na čas určitý.  
Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu , prípadne predĺženie doby nájmu za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok.
  - a) nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy spĺňa podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov
  - b) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a príslušných právnych predpisov
  - c) počas doby nájmu nedošlo k uplatneniu ustanovení Občianskeho zákonníka pre ukončenie nájmu

Písomnú žiadosť predloží nájomca **tri mesiace** pred ukončením nájomného vzťahu spolu s doložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci rok, prenájomca sa k žiadosti vyjadrí do 30 dní. Opakovaný nájom bude riešený formou novej nájomnej zmluvy.

### **IV.CENA NÁJMU A SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM. ÚHRADY**

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MFSR č. 01/R/2008 zo dňa 23. 4. 2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25. 9. 2008.
2. Nájomca sa zaväzuje prenájomcaovi platiť pravidelne mesačné nájomné vo výške **88,70 €**, mesačne do 15. dňa v mesiaci . Spôsob rozúčtovania služieb je uvedený v mesačnom zálohovom predpise.
- 3.
4. Nájomca je povinný platby uvedené v bode II, čl. 2 nájomnej zmluvy uhrádzať prenájomcaovi poštovou poukážkou, prípadne bezhotovostným prevodom z účtu v peňažnom ústave na číslo účtu prenájomca vednom v **PRIMA Banke, IBAN: SK45 5600 0000 0075 3913 9008**.
5. Náklady za služby spojené s bývaním (elektrická energia za spoločné priestory) zúčtuje prenájomca vždy po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do **31.05.** v nasledujúcom roku
6. Nájomca je povinný v prípade, ak nájomné a zálohové platby za služby spojené s bývaním nezaplatí, do 15. dňa v zmysle zmluvy čl. III. bod 2 zaplatiť prenájomcaovi poplatok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného , poplatkov za služby spojené s užívaním nájomného bytu, spôsob ich platenia a prípady v ktorých prenájomca je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, poplatky za služby a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy bude riešiť osobitným predpisom tak, ako mu to umožňuje ustanovenie § 696 ods. 1 Obč. zákonníka.
8. Preplatky alebo nedoplatky sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.( 30 dní od doručenia vyúčtovania) Nesplatený peňažný dlh bude sankcionovaný po určenej lehote úrokom z omeškania.

9. Nájomca je povinný v prípade, ak nájomné a zálohové platby za služby spojené s bývaním nezaplatí, do 15. dňa v zmysle zmluvy čl. III. bod 2 zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, poplatkov za služby spojené s užívaním nájomného bytu, spôsob ich platenia a prípady v ktorých prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, poplatky za služby a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy bude riešiť osobitným predpisom tak, ako mu to umožňuje ustanovenie § 696 ods. 1 Obč. zákonníka.
11. Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky vo výške **4 – mesačného** nájomného, ktorá slúži na zabezpečenie dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu, resp. na úhradu poškodeného zariadenia v byte, ktoré nájomca neodstránil na svoje náklady. Finančná zábezpeka bude nájomcom uhradená na účet obce **najneskôr do 3 dní po podpise** nájomnej zmluvy a po ukončení nájmu zúčtovaná voči nájomcovi do 30 dní, prípadne po predložení ročného vyúčtovania, t.j. do 30.5. nasledujúceho roka (**finančná zábezpeka vo výške 4x 88,70 t. j. 354,80 €**)
12. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.

## V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

### 1. Nájomca sa zaväzuje :

- 1.1 Nájomca sa zaväzuje, že bude užívať byt, spoločné priestoru domu a spoločné zariadenia domu tak, aby nerušil výkon ostatných užívateľov a nenarúšal výkon ich užívateľských práv.
- 1.2 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce vymedzené Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov si zabezpečí sám na svoje náklady.
- 1.3 Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí nájomca alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú uhradí v plnej výške prenajímateľovi. Ak sa tak nestane prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závalu a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať na nájomcovi.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy, detto na spoločných častiach domu, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak by v takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.
- 1.5 Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte.
- 1.6 V prípade ak nájomca neumožní inštaláciu vodomero, prípadne PRVN, ich kontrolu a odpočet spotreby v byte budú náklady zúčtované podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte v dome so sankciou navyše vo výške 20% u SV a vo výške sankcii určenej Vyhláškou ÚRSO č. 630/2005 Z.z. v znení vyhlášky č. 358/2009 za TV a dodané teplo na vykurovanie.
- 1.7 Nájomca bude užívať byt výlučne na bývanie a nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osoby.
- 1.8 Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt do 30 dní od zmeny.
- 1.9 Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať prenajatý byt vypratáný, nepoškodený a previesť hygienickú maľbu všetkých miestností bytu na svoje náklady.

## **2. Prenajíateľ sa zaväzuje :**

- 2.1 Udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, okrem bežnej údržby, ktorú si nájomca hradí sám.
- 2.2 Z finančnej zábezpeky uhradí prenajíateľ poškodenie bytu a spoločných priestorov a zariadení domu, ktoré spôsobil nájomca a neodstránil ich na vlastné náklady, taktiež pozdĺžnosť na úhradách za nájom a služby spojené s bývaním
- 2.3 Zúčastňovať sa na požiadanie domových schôdzí, ak ho o to požiadajú 1/4 nájomníkov v dome alebo zvolený domový dôverník .
- 2.4. Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa tohto zákona (ďalej len „vlastník nájomného bytu“) je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.

## **3. Prenajíateľ je oprávnený:**

- 3.1 vstupovať do bytu za účelom kontroly dojednaných podmienok prenájmu a riešiť nepovolené úpravy v byte. Vstup do bytu musí nájomca umožniť aj za účelom odpočtu, resp. montáže meračov, pracovníkom stavebného úradu, štátneho dozoru a pod.
- 3.2 požadovať od nájomcu údaje dôležité pre zmeny zálohových platieb spojených s bývaním.
- 3.3 použiť finančnú zábezpeku, ak nájomca včas neuhradil nájomné a poplatky spojené s užívaním bytu v dohodnutom termíne v bežnom mesiaci.

## **VI. Odstúpenie od zmluvy**

Nájomca berie na vedomie právo prenajíateľa odstúpiť od Zmluvy, ak nájomca napriek upozorneniu užíva byt v rozpore so Zmluvou, byt a spoločné priestory a zariadenia domu poškodzuje a hrubým spôsobom narušuje výkon nájomných práv ostatným vlastníkom v dome svojim nevhodným správaním.

Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:

- Uplynutím doby na ktorú bol dojednaný
- Písomnou dohodou
- Písomnou výpoveďou zo strany prenajíateľa

Prenajíateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt pri nedodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve, nájomca si to plne uvedomuje a na znak súhlasu aj Zmluvu v tomto znení podpisuje.

## **VII. Záverečné ustanovenie**

1. Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou písomných dodatkov. Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.
3. **Zmluvné strany berú na vedomie, že ide o pridelenie fyzicky voľného bytu.**
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je notárska zápisnica spísaná notárom ako exekučný titul pre vypratanie bytu a vymożenie pohľadávok viažucich sa k bytu č 2 č. súp. 265.

5. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že ju uzatvárajú po vzájomnom prerokovaní, slobodne, nie je uzatvorená v tiesni, ani za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.
7. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, 2x obdrží zmluvu nájomca a 1x prenajímateľ.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia

**V Hnilčíku, dňa 28. 5. 2025**

Nájomca

**Erik Matúš**  
„signed“

Prenajímateľ

Vlastimil Novotta  
starosta obce  
„signed“