

## Zmluva o nájme bytu

*uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
medzi*

### Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Obec Bzince pod Javorinou  
 IČO: 00 311 456  
 DIČ: 202 109 1380  
 Zastúpená: Ing. Dušan Málík, starosta obce  
 (ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Danka Sevaldová

Trvale bytom: Nove Mesto nad Váhom  
 Štátny občan SR  
 (ďalej len ako „Nájomca“)

sa rozhodli uzatvoriť túto Nájomnú zmluvu v nasledovnom znení (ďalej len ako „Zmluva“)

### Článok I.

#### Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu špecifikovaný v čl. II tejto Zmluvy do odplatného dočasného užívania (nájmu), a to spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.

### Článok II.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Horné Bzince, obec Bzince pod Javorinou, okres Nové Mesto nad Váhom a to:
  - **Byt I. kategórie** nachádzajúci sa v Základnej škole nár. umel. Ľ. Podjavorinskej s materskou školou Bzince pod Javorinou so súpisným číslom 346, ktorá je postavená na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 65/I, zapísaná na LV č. 1925, vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom (predtým a ďalej len ako „Predmet nájmu“ alebo „Byt“).
2. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvom Bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica. Výmera podlahovej plochy Bytu je 22 m<sup>2</sup> a celková výmera Bytu vrátane príslušenstva je 59,5 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha jednotlivých obytných a vedľajších miestností Bytu je nasledovná:

Podlahová plocha obytných miestností	m <sup>2</sup>	Podlahová plocha vedľajších miestností	m <sup>2</sup>
1. miestnosť	22,00	Kuchyňa	11,00
		Predsieň	4,00
		Kúpeľňa	3,00
		WC	1,50
		Pivnica	18,00
<b>Celkom</b>	<b>22,00</b>		<b>37,5</b>

3. Ostatné zariadenie Bytu tvorí kuchynská linka, sporák, chladnička, kuch. sedenie, gauč, obývacia stena, posteľ.

### **Článok III. Účel nájmu**

1. Predmet nájmu bude Nájomca užívať za účelom bývania. Účel nájmu nesmie byť zmenený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. Nájomca prehlasuje, že Predmet nájmu preberá do svojho užívania podľa tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
3. Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu Nájomcovi na základe protokolu o prevzatí bytu, ktorý Zmluvné strany potvrdia svojimi podpismi.

### **Článok IV. Nájomné a splatnosť nájmu**

1. V súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 01.12.2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25.09.2008 č. 02/R/2008“) je stanovená mesačná výška nájomného za nájom Bytu nasledovne:

#### **A. Obytné miestnosti**

Mesačné nájomné za obytné miestnosti Bytu je s prihliadnutím na podlahovú plochu obytných miestností Bytu upravenú v Článku II. bod 2. tejto Zmluvy stanovené na sumu **24,64 EUR** (22,00 m<sup>2</sup> x 1,12 EUR).

#### **B. Vedľajšie miestnosti**

Mesačné nájomné za vedľajšie miestnosti Bytu je s prihliadnutím na podlahovú plochu vedľajších miestností Bytu upravenú v Článku II. bod 2. tejto Zmluvy stanovené na sumu **19,50 EUR** (37,5 m<sup>2</sup> x 0,52 EUR).

#### **C. Prevádzkové zariadenie bytu**

Sadzba za základné prevádzkové zariadenie bytu = **10 EUR**

2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu Prenajímateľovi najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomné v **sume 55 eur** a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi bankovým prevodom na účet č. IBAN: SK27 5600 0000 0058 0746 4001 vedený v Prima Banke.

### **Článok V. Doba nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do nájmu na dobu neurčitú, t. j. od 01.1.01.2021.

### **Článok VI. Práva a povinnosti Nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v rozsahu a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve.
2. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Nájomca nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy preberá na seba povinnosti dodržiavať príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach súvisiacich s Predmetom nájmu najmä pre zabránenie škodám na Predmete nájmu. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. Pri nesplnení povinností uvedených v tomto bode Zmluvy Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na Predmete nájmu, ktoré vzniknú dôsledkom jeho konania.
6. Nájomca uhradza drobné opravy v Byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou Bytu. Pojem drobných opráv v Byte a nákladov spojených s bežnou údržbou Bytu upravujú ust. § 5 a § 6 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektorého ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv v Byte a bežnú údržbu Bytu, má Prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od Nájomcu náhradu týchto nákladov.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu takých opráv v Byte, ktoré má odstrániť Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca je oprávnený vykonať v Predmete nájmu stavebné úpravy len s písomným súhlasom Prenajímateľa a to na vlastné náklady. Vykonané úpravy musia zodpovedať platným hygienickým, bezpečnostným, požiarnym a iným právnym predpisom.
10. Nájomca je povinný zabezpečiť si smetnú nádobu na bežný komunálny odpad (KO) a za vývoz KO platiť v súlade s príslušným VZN obce Bzince pod Javorinou.
11. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vymeniť vložku zámku či iný bezpečnostno-uzamykací systém vo vstupných dverách do Bytu. Ak Nájomca vymení vložku zámku či iný bezpečnostno-uzamykací systém vo vstupných dverách do Bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, tak Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. Ak dôjde k výmene vložky zámku či iného bezpečnostno-uzamykacieho systému vo vstupných dverách, tak Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť túto skutočnosť Prenajímateľovi a bezodkladne mu odovzdať jeden duplikát kľúča či inej veci, pomocou ktorej sa otvoria vstupné dvere do Bytu, pričom ak Nájomca poruší tieto povinnosti, tak Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
12. Po ukončení nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu odovzdať Prenajímateľovi čistý a v stave spôsobilom na užívanie.

## **Clánok VII.**

### **Práva a povinnosti Prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a to spôsobom v súlade s touto Zmluvou.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu je udržiavaný, nie sú mu známe také vady a poškodenia, na ktoré by mal Nájomcu osobitne upozorniť a ktorý by znemožňovali riadne užívanie Predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ je počas doby nájmu oprávnený vykonať prehliadku Predmetu nájmu jedenkrát štvrťročne, a to výlučne po predchádzajúcom ohlásení a v sprievode Nájomcu, v termíne dohodnutom s Nájomcom. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vykonať prehliadku v ktorejkoľvek deň v týždni s výnimkou dní pracovného pokoja, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovanie prác potrebných pre prípadné opravy alebo odstránenia prípadných škôd. Ak po predchádzajúcom ohlásení nedôjde po vzájomnom rokovaní k dohode o termíne prehliadky Predmetu nájmu, alebo Nájomca neumožní Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vykonať prehliadku Predmetu nájmu, alebo Nájomca bude inak mariť vykonanie Prehliadky nájmu Prenajímateľom alebo ním poverenou osobou, tak na základe tejto Zmluvy je Prenajímateľ alebo ním poverená osoba oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu (Nájomca mu udeľuje súhlas vstúpiť do Predmetu nájmu) za účelom prehliadky

- Predmetu nájmu a to bez ďalšieho ohlásenia a bez spricvodu Nájomcu či osôb s ním žijúcich v Predmete nájmu, pričom Prenajímateľ je povinný dodatočne oznámiť Nájomcovi takýto vstup do Predmetu nájmu. Zároveň Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
5. V prípade živelnej pohromy alebo v prípade životohrozujúcej situácie má Prenajímateľ alebo ním poverená osoba právo vstúpiť do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho ohlásenia, avšak Prenajímateľ je povinný dodatočne oznámiť Nájomcovi takýto vstup do Predmetu nájmu.
  6. V prípade predčasného ukončenia Zmluvy je Prenajímateľ povinný vykonať vyúčtovanie zaplateného nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu Nájomcovi. Prípadné vyúčtované nedoplatky uhradí Nájomca, prípadné vyúčtované preplatky budú Nájomcovi bezodkladne v hotovosti vrátené.

### **Článok VIII. Skončenie nájmu**


1. Nájom sa môže skončiť pred skončením doby nájmu nasledovným spôsobom:
  - a) písomnou dohodou Zmluvných strán, alebo
  - b) jednostranným odstúpením od tejto Zmluvy ktoroukoľvek zo Zmluvných strán zo zákonných dôvodov upravených v Občianskom zákonníku a v tejto Zmluve, alebo
  - c) písomnou výpoveďou Prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Nájomcovi doručená výpoveď.

### **Článok IX. Spoločné a záverečné ustanovenia**


1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Nájom Predmetu nájmu na základe tejto Zmluvy bol schválený obecným zastupiteľstvom obce Bzince pod Javorinou na základe Uznesenia č. 88/2020 zo dňa 09.12.2020
3. Zmeny alebo doplnky k tejto Zmluve sú možné len po vzájomnom súhlase oboch Zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.
4. Ostatné práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, pokiaľ nie sú v zmluve výslovne uvedené, sa riadia Občianskym zákonníkom v platnom znení.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že obsah Zmluvy je im jasný a zrozumiteľný a na znak súhlasu ju dobrovoľne podpisujú.

V Bzinciach pod Javorinou dňa: 14.12.2020

V Bzinciach pod Javorinou dňa: 14.12.2020

  
Obec Bzince pod Javorinou  
Ing. Dušan Málík, starosta  
Prenajímateľ



  
Danka Sevaldová  
Nájomca