ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 2026/191/4256

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a VZN Obce Topoľčianky č.3/2015 a jeho Dodatku č. 1 medzi týmito zmluvnými stranami :

Prenajímateľ :	**Obec Topoľčianky**
Sídlo :	951 93 Topoľčianky, Hlavná 114
Zástupený :	Juraj Mesko – starosta obce
IČO :	00308 536
DIČ:	2021038041
Bankové spojenie :	Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN:	SK23 5600 0000 0023 1050 3008

a

Nájomca :	Petra Mihóková, nar.
Bydlisko :	

Článok I.
Predmet nájmu bytu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu s.č. 1259, postaveného s podporou štátu prostredníctvom Ministerstva dopravy ,výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania , ktorý sa nachádza v kat. území Topoľčianky , na ul. SNP č. 1B, a je zapísaný na LV č.3938 na parc. č. 4635/10 zast. plochy a nádvoria o výmere 294 m2.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.8 na štvrtom podlaží, vchod A, ktorý pozostáva z 2 izieb, predsiene, kúpelne, WC, a kuchyne o výmere 49,34 m2 (ďalej len byt).

   K bytu patrí toto zariadenie :

   Kuchynská linka, plynový sporák s el. rúrou, digestor vaňa, drezová batéria, umývadlo, WC osadené keramickým klozetom, kombi, a plynový kotol .
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné časti : základy, obvodové múry, strechu, priečelie, schodištia, vchody, chodby ,vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné a izolačné konštrukcie, fasádu, klampiarske prvky- žľaby a zvody
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné zariadenia: vodovodnú prípojku, rozvod ústred. kúrenia, plynovú prípojku, kanalizačnú prípojku, el. prípojku, vodomer, požiarny hydrant , hasiace prístroje , svietidlá vnútorné a svietidlá vonkajšie.
5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania príslušenstvo bytového domu: oplotenie pre kontajnery, parkovisko, lavičky , a priestory okolo domu.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je Evidenčný list č.8 podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.

Článok II.
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú podľa VZN č. 3/2015 a to od 1.8.2026 do 31.7.2029.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve s výnimkou naplnenia ustanovenia § 711 odst. 1 písm. c, d , g Občianskeho zákonníka. V tomto prípade je na posúdení prenajímateľa či s nájomcom uzatvorí novú nájomnú zmluvu. Nájomca je povinný písomne požiadať o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy do 31.3.2029, inak mu právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy zanikne. Prenajímateľ bude nájomcu informovať o možnosti uzavretia novej nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým skončením nájmu.
3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom,

ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

a/ nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a)
b/ nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods.3 písm. b) a c)

Článok III.
Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom

1. Výška mesačného nájomného je 133,46 € (slovom stotridsaťtri eur a 46 centov).
2. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu. Výška zálohovej úhrady za el. energiu spoločných priestorov je 1 € mesačne. Úhrada za služby spojené s užívaním bytu je zálohová a podlieha zúčtovaniu. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru za nedoplatok alebo preplatok po obdržaní zúčtovacích faktúr od dodávateľa el. energie.
3. Náklady na spotrebu vody / vodné, stočné/ prenajímateľ nájomca vyfakturuje nájomcovi podľa skutočnej spotreby vždy po ukončení kalendárneho štvrťroka.
4. Nájomné, záloha za el. energiu spoločných priestorov a príspevok na Fond opráv a údržbu sa platí mesačne, spolu vo výške **134,46 €** /slovom stotridsaťštyri eur a 46 centov/a to najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca na účet nájomcu Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK23 5600 0000 0023 1050 3008. Variabilný symbol je 16182.
5. Ak nájomca nezaplatí sumu uvedenú v článku III bod 4. do 5 dní po splatnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb.
6. Náklady na byt za el. energiu, plyn a poplatok za likvidáciu odpadu si nájomca hradí sám.
7. Náklady spojené s revíziami plynových a elektrických zariadení, hradí nájomca z Fondu opráv a údržby.
8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu výšky nájmu a úhrady za služby v prípade zmeny platobných podmienok.

Článok IV.
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude byt a spoločné priestory v dome a priestory okolo domu užívať riadnym a obvyklým spôsobom.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte ani v bytovom dome žiadne stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny , bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať na strechu bytového domu a ani nikde inde žiadne tech. zariadenia.
3. Nájomca hradí náklady spojené s drobnými opravami v byte súvisiace s užívaním ako aj náklady, spojené s bežnou údržbou.
4. Nájomca je oprávnený užívať v dome spoločné priestory a priestory okolo domu.
5. Ak nesplní nájomca svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo, po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu, závady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť u nájomcu bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
6. Nájomca je povinný písomne oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré má odstrániť nájomca a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nepostará nájomca o včasné vykonania drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte , v inom byte alebo na spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu.
9. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa zvyšovať počet osôb v prenajatom byte. V prípade zmeny stavu počtu osôb v byte oproti počtu osôb uvedených v evidenčnom liste je nájomca povinný túto zmenu nahlásiť písomne do 10 dní prenajímateľovi.

10. Nájomca je povinný sa starať o priestory okolo domu a to: kosiť trávu, čistiť priestory okolo domu od odpadkov a odmetať sneh
11. Nájomca je oprávnený držať v byte domáce zvieratá ako najmä psy mačky, králiky a morčatá, len v tom prípade ak s tým písomne vysloví súhlas nadpolovičná väčšina 16 BJ, teda 9 nájomcov. V každom byte je možné chovať najviac dve domáce zvieratá.
12. Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa tohto zákona (ďalej len „vlastník“) je povinný počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) ,štvrtého bodu (vlastník zachová nájomný charakter bytov obstaraných podľa tohto zákona najmenej 20 rokov) 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 tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.

Článok V.
Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať byt a jeho príslušenstvo v takom stave, aby boli spôsobilé na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu.

Článok VI.
Vyhlásenie prenajímateľa

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že prijal od nájomcu preddavok na nájomné vo výške šiestich mesačných nájmov čo je suma 806,76 €. Po skončení nájmu sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi tento preddavok vrátiť do 30 dní od skončenia nájmu v plnej výške.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že zakúpené el. hodiny sú majetkom nájomcu a po ukončení nájmu sa ich zaväzuje odkúpiť, resp urobiť všetko preto, aby si ich ďalší nájomca odkúpil.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že životnosť kuchynskej linky je minimálne 20 rokov, sporáku 15 rokov a kotla 20 rokov. Pred uplynutím týchto dôb nemá nájomca právo na ich výmenu, okrem prípadu ak by išlo o vadu v rámci záručnej doby.

Článok VII.
Vyhlásenie nájomcu

1. Nájomca vyhlasuje, že preberá byt, príslušenstvo k bytu a zariadenie bytu uvedené v článku I. tejto zmluvy bez závad. V prípade akýchkoľvek skrytých závad v byte je povinný ich do troch dní od zistenia nahlásiť písomne prenajímateľovi.
2. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý, že v prípade akejkoľvek škody spôsobenej ním , osobami s ním žijúcimi prípadne osobami zdržujúcimi sa v byte, na spoločných priestoroch, spoločných častiach, príslušenstve bytového domu s jeho súhlasom a v prípade nezaplatenia nájmu a za služby spojené s nájmom do ukončenia nájomnej zmluvy, bude preddavok 800,76 € použitý na odstránenie vzniknutej škody a vyrovnanie nezaplateného nájmu a za služby spojené s nájmom k čomu dáva svoj výslovný súhlas podpísaním tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca vyhlasuje, že do 3 mesiacov od uzavretia zmluvy prihlási seba a spolubývajúce osoby uvedené na Evidenčnom liste k trvalému pobytu v Topoľčiankach.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zanikne:
   - písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
   - uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
   - písomnou výpoveďou prenajímateľa v trojmesačnej výpovednej dobe, z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho Zákonníka.
   - písomnou výpoveďou nájomcu v trojmesačnej výpovednej dobe
   - výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede
2. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť byt do pôvodného stavu ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca je povinný byt odovzdať v takom stave, ktorý zodpovedá riadnemu užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade ak mal nájomca v byte zvieratá je povinný zabezpečiť na vlastné náklady dezinfekciu v byte.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov ako aj o osobách jemu zverených v zmysle §5 zákona č. 18/2018 Z.z.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že bude zachovávať osobné údaje o nájomcovi a jemu zverených osobách v zmysle § 79 zákona č. 18/2018 Z.z.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a VZN č. 3/2015.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia najskôr však 1.8.2026 podľa § 47a, ods. 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na §5a, ods.1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
6. Poradovník na obecné nájomné byty bol schválený obecným zastupiteľstvom dňa 10.6.2026 Uznesením č. 367/2026/22 .

Pridelenie nájomného bytu č. 8, v 16 BJ na ul. SNP 1B, Topoľčianky bolo schválené OZ na základe platného poradovníka dňa 30.7.2026.

V Topoľčiankach dňa 31.7.2026

_____ _____

Prenajímateľ : Nájomca

Evidenčný list č. 8, SNP 1B, vchod A, 4. podlažie

Nájomcu bytu	Obec, ulica	Byt č., poschodie	Kategória
Petra Mihóková	Topoľčianky, SNP 1B	byt č. 8, 3. poschodie	I.

Osoby bývajúce spolu s nájomcom					
Meno	**Narodený**	**Pomer k nájomcovi**	**Meno**	**Narodený**	**Pomer k nájomcovi**
Adam Mihók		syn			

Údaje o byte a výmera bytu					
Obytná plocha v m²		**Plocha vedľ.miestností v m²**		**Vykurovacia plocha v m²**	
1. izba	14,62	Kuchyňa	9,66		
2. izba	13,91	Predsieň	6,57		
		Kúpelňa	3,36		
		WC	1,22		
Spolu				**49,34**	

Zariadenie a vybavenie bytu, bytového domu a príslušenstvo domu			
Predmet	**Počet v ks**	**Predmet**	**Počet v ks**
Kuchynská linka	1	Vaňa	1
Sporák kombi	1	Umývadlo	1
Batérie vodovodné	3	Dvere vchodové protipožiarne	1
Ventilátor WC	1	Dvere interiérové	5
Antikorový dres	1	Domáci telefón	1
Svietidlá kúpelka	2	Zvonček	1
Sviedlá WC	1	Plynový kotol	1
Svietidlá kuck. linka	1	WC kombi	1

Nájomné a úhrada za služby poskytované s nájmom		
Nájomné (mesačne)		114,96 €
Služby zálohové (mesačne)	El.energia za spol. priestory	1,00 €
	Fond údržby a opráv	18,50 €
Spolu mesačne nájomné a za služby		**134,46 €**

Nájomcovia vyhlasujú, že si tento Evidenčný list prečítali, porozumeli mu a svojim podpisom potvrdzujú, že byt, zariadenie bytu, spoločné priestory bytového domu a príslušenstvo prevzali bez závad a podľa skutočností uvedených v tomto evidenčnom liste a na znak tohto súhlasu ho aj podpisujú.

V Topoľčiankach, dňa 31.7.2026

prenajímateľ - odovzdávajúci **nájomca - preberajúci**