

## **ZMLUVA O NÁJME BYTU pod č. 1806/2023 SNP 9A byt č.2**

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

Prenajímateľ : **Obec Topoľčianky**  
Sídlo : 951 93 Topoľčianky, Hlavná 114  
Zástupca : Juraj Mesko – starosta obce  
IČO : 00308 536  
DIČ: 2021038041  
Bankové spojenie : Prima banka a.s. Slovensko  
IBAN: SK41 5600 0000 0023 1050 2005  
a  
Nájomca : Dana Bařinová,  
Bydlisko :

### **Článok I. Predmet nájmu bytu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu, postaveného s podporou štátu prostredníctvom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania , ktorý sa nachádza v kat. území Topoľčianky , na ul. SNP č.9 a je zapísaný na LV č.1552 ako parc. č.25/7.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.2 na prízemí, vchod A, ktorý pozostáva z 2 izieb, WC, kúpeľne, komory , predsiene a balkóna/ do plochy sa nezapočítava/ o výmere 56 m<sup>2</sup> (ďalej len byt).  
K bytu patrí toto zariadenie :  
Kuchynská linka, digester, plynový sporák s el. rúrou, vaňa, WC kombi, kotol Protherm Panther -závesný plynový na ohrev vody, termostat, radiátory, svietidlá, vodovodné batérie, umývadlo, dvere a parapetné dosky.
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, prípojku na STA a sat. pripojenie, rozvod ústred. kúrenia, plynovú prípojku, kanalizačnú prípojku, el. prípojku, vodomer, požiarny hydrant , hasiace prístroje , svietidlá verejné a svietidlá vonkajšie.
5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania príslušenstvo bytového domu: vonkajšie oplatenie, oplatenie pre kontajnery, parkovisko, sušiak , lavičky , stojany na bicykle .
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je Evidenčný list č.2 podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.

### **Článok II. Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú podľa VZN č.3/2015 a to od 1.1.2024 do 31.12.2026.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve s výnimkou naplnenia ustanovenia § 711 ods. 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 30.7.2026, 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. 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 triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a/

b/ nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b/

### **Článok III.**

#### **Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom**

1. Výška mesačného nájomného je 120, 82 € (slovom stodvadsať eur a 82 centov).
2. V nájmomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu. Výška zálohovej úhrady za el. energiu spoločných priestorov je 1 € za mesiac. Úhrada za služby spojené s užívaním bytu je zálohová a podlieha zúčtovaniu. Prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru za nedoplatok alebo preplatok po obdržaní vyúčtovaných faktúr od ZSE Energia a.s.
3. Náklady na spotrebu vody / vodné, stočné/ prenájomca vyfaktúruje 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 121, 82 € (slovom stodvadsaťjeden eur a 82 centov) a to najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca na účet prenájomca Prima banka Slovensko a.s. číslo účtu: IBAN: SK41 5600 0000 0023 1050 2005. Variabilný symbol je 21.
5. Ak nájomca nezaplatí sumu uvedenú v článku III bod 4. do 5 dní po splatnosti je nájomca povinný zaplatiť prenájomca 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 prenájomca 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 prenájomca. 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 tiež priestory okolo domu.
5. Ak nesplní prenájomca svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomných práv ohrozený, má nájomca právo, po predchádzajúcom písomnom upozornení prenájomca, závady odstrániť a požadovať od prenájomca náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť u prenájomca bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
6. Nájomca je povinný písomne oznámiť bez zbytočného odkladu prenájomca potrebu takých opráv v byte, ktoré má odstrániť prenájomca a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nepostará nájomca o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenájomca právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nich 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 prenájomca 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 prenájomca zvyšovať počet dospelých 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 do 10 dní prenájomcaovi.
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, prasatá, len v tom prípade ak s tým písomne vysloví súhlas nadpolovičná väčšina 18 b.j., teda 10 nájomcov. Každý byt má pritom jeden hlas.

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. Práva a 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.

#### **Článok VI. Vyhlásenie prenajímateľa**

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že prijal od nájomcu preddavok na nájomné vo výške šiestich mesačných nájmov čo je suma 724,92 eur . 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 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 724,92 € 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 sa prihlási 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 bytu.

**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 mlčanlivosť o osobných údajoch nájomcu a jemu zverených osobách v zmysle § 79 zákona č. 18/2018 Z.z.
  1. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov ako aj o osobách
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 a pravidlami a zásadami bývania dome.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ aj nájomca obdržia po jednom vyhotovení.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.1.2024 najskôr však dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a, ods. 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na §5a, ods.1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.
6. Táto zmluva bola schválená OZ dňa 21.9.2023.

V Topoľčiankach dňa 12.12.2023

---

Prenajímateľ :

---

Nájomca :

## Evidenčný list č. 2, SNP 9, vchod A, prízemie

Nájomcu bytu	Obec, ulica	Byt č., poschodie	Kategória
Dana Bařinová	Topoľčianky	A/2	I.
	SNP 9	prízemie	

### Osoby bývajúce spolu s nájomcom

Meno	Narodený	Pomer k nájomcovi	Meno	Narodený	Pomer k nájomcovi
Adrian Štefanecz		syn			

### Údaje o byte a výmera bytu

Obytná plocha v m <sup>2</sup>		Plocha vedľ.miestností v m <sup>2</sup>		Vykuřovacia plocha v m <sup>2</sup>	
1. izba	12,68	Kuchyňa	15,66		
2. izba	15,69	Predsieň	5,15		
		Kúpeľňa	3,03		
		WC	1,62		
		Komora	2,17		
<b>Spolu</b>				<b>56,00</b>	

### Zariadenie a vybavenie bytu, bytového domu a príslušenstvo domu

Predmet	Počet v ks	Predmet	Počet v ks
Kuchynská linka	1	Vaňa	1
Sporák	1	Umývadlo	1
Rošt v sporáku	1	Dvere vchodové	2
Plechý na pečenie	2	Francúzske okno	1
Antikorový dres	1	Dvere plné	6
Digestor a svietidlo	1	Termostat	1
Elektr. skřinka	1	Plynový kotol	1
Stropné svietidlo	3	Parapetné dosky	5
WC kombi	1	Domáci telefón	1
Vodovodné batérie	3	Ohrada TKO	1
Svietidlo nad umývadlom	1	Radiátory	4
Sušiač na prádlo	1	Stojan na bicykle	1
Lavičky	3	Oplotenie domu	1
Svietidlá vnútorné	2	Hasiace prístroje	2
Svietidlá vonkajšie	2	Hydrant	2

### Nájomné a úhrada za služby poskytované s nájomom

Nájomné (mesačne)		88,16 €
Služby zálohové (mesačne)	El.energia za spol. priestory	1,00 €
	Fond údržby a opráv	32,66 €
<b>Spolu mesačne nájomné a za služby</b>		<b>121,82 €</b>

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 12.12.2023

\_\_\_\_\_  
prenajímateľ -odovzdávajúci

\_\_\_\_\_  
nájomca - preberajúci

