

# Nájomná zmluva č. 865/1/2025

uzatvorená podľa §685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, Všeobecne záväzného nariadenia mesta o prideliťovaní obecných nájomných bytov č. č. 4/2013, zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a súvisiacich platných právnych predpisov medzi:

## Čl. I. ZMLUVNÉ STRANY

**Prenajímateľ:** Obec Vinica  
**Zastúpené:** Ing. Kristiánom Baksom, starostom obce  
**So sídlom:** Cesta slobody 466/44, 99128 Vinica  
**IČO:** 00319678  
**DIČ:** 2021173264  
**Bankové spojenie:** ČSOB banka, pobočka Veľký Krtíš Nemocničná 10 990 01 Veľký Krtíš  
**číslo účtu:**  
**variabilný symbol:** 22241  
ďalej len „prenajímateľ“)

a  
**Nájomca:** Patrik Penke  
**Narodený:**  
**Rodné číslo:**  
**Trvale bytom:** Kosihy nad Ipľom 67  
(ďalej len „nájomca“)  
Ďalší členovia domácnosti:

## Čl. II. PREDMET A ROZSAH NÁJMU

Predmetom nájmu je dvojizbový byt označený:864/1, nachádzajúci sa vo Vinici, súpisné číslo: 864, na parcele číslo: 84/3, pozostávajúci z: zádverie, WC+U, obývacia izba s kuchyňou a jedálňou (prízemie), 2 x izba, chodba a kúpeľňa (poschodie) o celkovej rozlohe úžitkovej plochy: 59,22 m<sup>2</sup>

**Presný popis stavu bytu a príslušenstva obsahuje zápisnica o prevzatí bytu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a tvorí jej prílohu.**

Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy, nemožno užívať na iné účely, ako na bývanie.

## Čl. III. NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky zmluvy ustanovuje osobitný predpis, ktorým je Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12.marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov.

## 2. Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu:

<b>Nájomné:</b>	<b>260,75 € / mesačne</b>
v tom:	
- základné nájomné:	221,- € / mes.
- fond údržby :	30,- € / mes.
- poistenie budovy:	4,75 € / mes.
- správa bytu	5,00 € / mes

## Služby spojené s bývaním : 20,- € / mesačne

v tom:	
- záloha na vodné:	10,00 € / mes.
- záloha na odpadovú vodu:	10,00 € / mes.

**Mesačné zálohové poplatky za nájom a za služby spojené s užívaním bytu celkom:  
280,75,- €**

Pri platbách používajte **variabilný symbol VS: 865/1/2025 ( číslo zmluvy )**.

3. Prenajímateľ má právo vždy po ročnom vyúčtovaní upraviť dohodnutú sumu a do budúca vždy na začiatku kalendárneho roka, alebo v jeho priebehu, v závislosti od nárastu cien služieb (vyúčtovanie služieb sa robí raz ročne do 31.5. nasledujúceho roka). Presný spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je špecifikovaný v evidenčnom liste výpočtu nájomného, vrátane ich zmien.

4. Prenajímateľ je oprávnený vykonať zmenu – zvýšenie nájomného jednostranným písomným oznámením nájomcovi.

5. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia vo forme preddavkov spolu s nájomným, taktiež podľa evidenčného listu výpočtu nájomného. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne , **do 25. dňa** v príslušnom mesiaci na účet obce.

## Čl. IV.

### DOBA PLATNOSTI ZMLUVY A ZÁNİK NÁJMU

1. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú – na tri roky, od 16.4.2025**

2. Ak sú dodržané podmienky, uvedené v tejto zmluve, najmä ak

- nájomca včas uhradza nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu a
- doterajší nájom bytu nezanikol inak a neplynie výpovedná doba a
- nájomca užíva byt aj v prvý deň po uplynutí doby nájmu a
- nájomca minimálne 4 mesiace pred uplynutím doby nájmu hodnoverne preukázal prenajímateľovi výšku svojho čistého mesačného príjmu a čistého mesačného príjmu osôb s ním bývajúcich a spoločne posudzovaných podľa osobitného predpisu za kalendárny rok, predchádzajúci roku, v ktorom má dôjsť k uplynutiu doby nájmu a
- čistý mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich a spoločne posudzovaných podľa osobitného predpisu, za kalendárny rok, v ktorom má dôjsť k uplynutiu doby nájmu neprekročil tri a pol násobok životného minima platného k 31.12. posudzovaného roka,

**má nájomca nárok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy vždy na tri (3) roky; inak nájom bytu uplynutím času zaniká a nájomca je povinný byt odovzdať prenajímateľovi najneskôr deň po ukončení nájmu.**

3. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou. Výpovedná doba je 6 mesiacov. Písomnej dohode musí predchádzať vyrovnanie všetkých podlžností a úplné vypratanie bytu a jeho príslušenstva a jeho zápisničné odovzdanie prenajímateľovi.

4. Nájom bytu dojednaný na určitú dobu končí uplynutím tejto doby, ak sa neobnoví podľa bodu 2 tohto článku.

5. Nájomnú zmluvu môže prenajímateľ písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

## **Čl. V. PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÚCE Z NÁJMU BYTU**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.
2. Ak prenájomca nespĺňa svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenájomca závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu len so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenájomca vykonáva také stavebné úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis (t. č. vládné nariadenie 87/1995/ Z. z.).
5. Nájomca je povinný udržiavať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
6. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenájomca a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a na jeho príslušenstve bez písomného súhlasu prenájomca, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca je povinný hlásiť prenájomcovi zmeny v počte bývajúcich osôb v byte a ostatné skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do jedného mesiaca od ich vzniku.
11. Nájomca je povinný odovzdať byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci. To znamená, že musí urobiť všetky opravy (ak v byte vznikli v čase jeho užívania nájomcom) podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky z 18. apríla 1995 Z. z. č. 87/1995.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že pri neuhradení záloh za dodávku studenej vody za dva a viac mesiacov má prenájomca právo nájomcovi bytu vodu odstavíť.
13. Nájomca sa zaväzuje minimálne štyri mesiace pred uplynutím doby nájmu hodnoverne preukázať prenájomcovi výšku svojho čistého mesačného príjmu a čistého mesačného príjmu osôb s ním bývajúcich a spoločne posudzovaných podľa osobitného predpisu (z. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime) za kalendárny rok, predchádzajúci roku, v ktorom má dôjsť k uplynutiu doby nájmu.

## **Čl. VI. SPOLOČNÝ NÁJOM BYTU**

1. Byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti.
2. Spoločný nájom vzniká tiež dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenájomcovi.
3. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločného nájmu bytu sú oprávnení a povinní všetci spoloční nájomcovia spoločne a nerozdielne.
4. Ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich sa stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
5. Ak sa niektorý z manželov obom manželom stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.

## **Čl. VII. OSOBITNÉ USTANOVENIA**

1. Nájomca prehlasuje, že je fyzickou osobou, ktorej čistý mesačný príjem a čistý mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (z. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime), neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roka. Toto vyhlásenie sa považuje za opakované počas platnosti tejto nájomnej zmluvy a v prípade presiahnutia trojnásobku životného minima platného k 31.12. posudzovaného kalendárneho roka sa nájomca zaväzuje túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 15.01. nasledujúceho kalendárneho roka.
  2. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby platnosti nájomného vzťahu umožní vstup do bytov zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
  3. Nájomca berie na vedomie, že k podpisu nájomnej zmluvy prenajímateľ pristúpi až po splnení podmienky zloženia vinkulovaného vkladu v prospech prenajímateľa v peňažnom ústave vo výške 1000,- Eur. Vinkulovanú finančnú zábezpeku je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu neuhradených a splatných záväzkov nájomcu vzniknutých v súvislosti s užívaním bytu. **Výška vinkulovaného vkladu je 1000,- €, ktorú žiadame uhradiť na účet obce č. .... variabilný symbol 865/1/2025.**
- Nájomca si je vedomý skutočnosti, že s finančným vkladom vinkulovaným v prospech prenajímateľa nebude môcť disponovať počas celej doby trvania nájomného vzťahu. V prípade ukončenia nájomnej zmluvy, po uspokojení príp. pohľadávok prenajímateľa, bude vinkulácia na žiadosť prenajímateľa zrušená, príp. bude nájomcovi vrátený jej zostatok.
4. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na veci nevznikla škoda.
  5. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy, a to najmä predpisy BOZP, požiarnej, civilnej ochrany, ochrany majetku a životného prostredia pri užívaní predmetu nájmu.

#### ČI. VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a úhrad za poskytované služby podľa ČI. III. tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre prenajímateľa a jeden (1) pre nájomcu.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na [www.vinica.sk](http://www.vinica.sk). Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle § 2 ods. 1 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a prístupným obsahom tejto zmluvy tretím osobám.

Vo Vinici, dňa: 16.04.2025



Ing. Kristián Baksa  
starosta obce

Vo Vinici, dňa: 16.04.2025

Nájomca