

Nájomná zmluva
uzatvorená podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu

1 Zmluvné strany

- 1.1 Prenajímateľ:** **Obec Horný Hričov**
so sídlom: Mládeže 191/3
 013 42 Horný Hričov
IČO: 00 321 290
v mene ktorého koná:
 Ing. Dušan Ďuríček, MBA,LL.M, starosta obce
- 1.2 Nájomca:** **Adriana Vydrová**
bytom: ██████████ 157/4
 013 42 Horný Hričov
nar.: ██████████
r.č.: ██████████

2 Predmet a rozsah nájmu a opis stavu bytu a príslušenstva

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom garsónky /byt č. 4/ na II. poschodí v dome s. č. 157 v obci Horný Hričov (v ďalšom texte ako „**byt**“), ktorý Prenajímateľ prenajíma touto zmluvou Nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluvy. Spolu s bytom Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi aj jedno parkovacie miesto vyznačené v prílohe č. 1. tejto zmluvy.
- 2.2 Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne s WC, predsene, špajzy a komory. Súčasťou bytu je pivnica na prízemí.
- 2.3 S vlastníctvom bytu je spojený aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu.
- 2.4 Byt a spoluvlastnícky podiel tvoria predmet nájmu podľa tejto zmluvy.
- 2.5 Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu v technickom stave, s ktorým sa nájomca oboznámil a súhlasí s ním. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil, vzal ho na vedomie a súhlasí s ním.
- 2.6 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v celom rozsahu, tj. tak ako je špecifikovaný v bodoch 2.2 a 2.3 nájomnej zmluvy.
- 2.7 Stav bytu: užívania schopný
- 2.8 Stav príslušenstva: užívania schopný
- 2.9 Vybavenie bytu: podľa protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu

2.10 Závady bytu, príslušenstva a vybavenia: bez závad

3 Nájomné podmienky a výška nájomného

3.1 Účastníci sa dohodli, že Nájomca znáša všetky prevádzkové náklady spojené s užívaním bytu.

3.2 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných platobných podmienkach:

3.2.1 výška nájomného **71,16 EUR/mesačne** je určené podľa bodu 1, položky 16 výmeru MF SR č. R-1/1996 a výmeru MF SR č. R-1/2001 v znení Opatrenia MF SR č. R-1/2003 z 28.3.2003,

3.2.2 výška úhrad preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu ako spotreba elektriny v spoločných priestoroch, spotrebu plynu, náklady spojných s vykurovaním, poplatky do fondu opráv platené prenajímateľovi, spolu vo výške **90 EUR/mesačne** s tým, že Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku týchto preddavkov podľa výšky nákladov, ktoré v súvislosti s predmetom nájmu vznikli v predchádzajúcom kalendárnom roku,

3.2.3 Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu spolu vo výške **161,16 EUR/mesačne** na účet Prenajímateľa vedený v Prima Banke IBAN : SK48 5600 0000 0003 3100 6001 a to vždy do 20-teho dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné a úhrada plnenia poskytovaných s nájmom platí.

3.3 Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné najviac jedenkrát ročne vždy od 01.01. príslušného kalendárneho roka o ročnú mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej Republiky za uplynulý kalendárny rok. Nájomca najneskôr v rámci platby najbližšieho nájomného po oznámení inflácie doplatí čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi skutočne zaplatenou čiastkou a čiastkou, ktorá zodpovedá platnému nájomnému po zohľadnení inflácie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú písomne inak. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že pri úprave výšky nájomného o infláciu je potrebné uzatvárať dodatok k tejto zmluve. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany vyhlasujú, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné o mieru inflácie aj spätne, ak tak neurobil v predchádzajúcich rokoch a zmluvné strany s týmto dojednaním o jednostrannom zvýšení nájomného o mieru inflácie bez výhrad súhlasia.

3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je povinný zložiť novú zábezpeku podľa tejto nájomnej zmluvy, nakoľko zábezpeka bola už uhradená nájomcom v súlade s pôvodnou nájomnou zmluvou zo dňa 20.01.2023, vo výške 300 EUR. Zábezpeka bola uhradená dňa 01.03.2023 vo výške 170 EUR na bankový účet obce IBAN SK48 5600 0000 0003 3100 6001 27.01.2023 a vo výške 130 EUR v hotovosti do pokladne Obecného úradu a táto zábezpeka zostáva v platnosti a v plnom rozsahu sa považuje za zábezpeku podľa tejto novej nájomnej zmluvy. Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.

4 Trvanie nájmu

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2026 do 31.12.2026.
- 4.2 Nájom bytu a jeho skutočné užívanie začína dňom 01.01.2026.
- 4.3 Nájomná zmluva môže byť predĺžená na ďalšie obdobie na základe písomného dodatku k tejto zmluve s tým, že žiadosť o predĺženie zmluvy musí Nájomca predložiť Prenajímateľovi najneskôr jeden mesiac pred ukončením nájmu podľa tejto zmluvy.

5 Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 5.1 Prenajímateľ má právo vstupu do bytu jedenkrát za mesiac, vždy v prítomnosti Nájomcu za účelom kontroly technického stavu bytu a bytového zariadenia a kontrolu SV, TÚV a elektromeru.
- 5.3 Nájomca si je plne vedomý, že podpisom tejto zmluvy mu nevzniká nárok na trvalý pobyt v predmetnom byte, ani na jeho bytovú náhradu, ani náhradné ubytovanie po skončení tohto nájmu /skončenie platnosti tejto zmluvy/. Nájomca nemá právo byť nadobudnúť počas trvania tejto zmluvy a ani po uplynutí platnosti tejto zmluvy.

6 Práva a povinnosti Nájomcu

- 6.1 Počas doby nájmu bude Nájomca užívať byt výhradne na účely ubytovania pre seba.
- 6.2 Nájomca je povinný platiť prevádzkové náklady spojené s užívaním bytu v splatných termínoch uvedených v tejto zmluve.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje udržiavať bezporuchový stav bytu a bytového zariadenia.
- 6.4 Nájomca plne zodpovedá za škody v byte a na bytovom zariadení, ktoré spôsobil sám alebo osoby, ktoré sa u neho zdržiavali.
- 6.5 Nájomca nesmie v byte vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez súhlasu Prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
- 6.6 Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady na drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, náklady spojené s bežnou údržbou bytu, ako aj náklady spôsobené neprimeraným užívaním bytu a bytového zariadenia (napr. výmena žiaroviek – vid' § 5 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.)
- 6.7 Nájomca nemá právo prenajímať byt ďalšej osobe alebo ho dať do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.8 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok, správať sa ekonomicky a ekologicky a nepoburovať susedov. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy PO.

- 6.9 Po skončení nájmu sa Nájomca zaväzuje odovzdať byt s kľúčmi Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, najneskôr do 18 hod. posledného dňa trvania tejto zmluvy.
- 6.10 Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadné nedoplatky, ktoré vyplynú z vyúčtovania za nájom, spotrebu plynu, spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch, poplatky do fondu opráv a všetky ďalšie poplatky platené prenajímateľovi bytu. Prípadné preplatky sa zaväzuje Prenajímateľ vrátiť Nájomcovi. Stavby meračov budú uvedené v zápisnici o prevzatí a odovzdaní bytu. Nedoplatky a preplatky budú vyúčtované Nájomcovi po obdržaní vyúčtovania od dodávateľov služieb Prenajímateľovi a ku dňu skončenia prenájmu, pričom Prenajímateľ Nájomcovi predloží najneskôr do 15 dní od zúčtovacieho termínu písomné vyúčtovanie. Nedoplatky a prípadne preplatky sú splatné do siedmich pracovných dní od vyúčtovania.
- 6.11 Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik poistnej udalosti na byte alebo bytovom zariadení, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nesplnením tejto povinnosti.
- 6.12 Nájomca ani iné osoby nemajú právo v byte fajčiť a ubytovávať zvieratá. Zmluvná pokuta za porušenie tohto bodu je 100,- EUR za každé zistené porušenie tohto zákazu. Pokuta je splatná v najbližšom nájomnom po zistení porušenia zákazu. Fajčenie na balkónoch je povolené.
- 6.13 Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať čistotu v priestoroch predmetu nájmu a zodpovedať za konanie a správanie sa svojich návštevníkov a po uplynutí nájomnej lehoty odovzdá byt v čistom stave a načas.
- 6.14 Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok patriaci Nájomcovi.

7 Zánik nájmu bytu

- 7.1 Nájom bytu zaniká:
- uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzatvorená,
 - dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou bez udania dôvodu s tým, že výpovedná lehota je dvojmesačná a uplynie koncom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane. V prípade nedodržania výpovednej lehoty zaplatí Nájomca Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške zábezpeky.
 - výpoveďou v prípade záujmu vedenia ZŠ s MŠ Horný Hričov o prenájom bytu pre zamestnanca ZŠ s MŠ Horný Hričov s tým, že výpovedná lehota je dvojmesačná a uplynie koncom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane. V prípade nedodržania výpovednej lehoty zaplatí Nájomca Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške zábezpeky.
 - okamžitým zrušením zo strany Prenajímateľa, a to v prípade ak Nájomca
 - závažným spôsobom poruší ustanovenia tejto zmluvy,

- je v omeškaní s nájomným v lehote viac ako 7 kalendárnych dní po splatnosti,
- byt prenajme alebo dá do prenájmu ďalšej osobe bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
- vážne poškodil predmet nájmu,
- bude užívať predmet nájmu na iný účel, ako je dohodnuté,
- bude využívať na parkovanie motorových vozidiel na parkovisku vyhradenom pre bytový dom, v ktorom sa nachádza byt, viac miest ako je parkovacie miesto, ktoré je Nájomcovi prenajaté na základe tejto zmluvy.

7.2 Ak sa Nájomca nevystahuje do dohodnutého termínu alebo v prípade jednostranného vypovedania tejto zmluvy zo strany Prenajímateľa v deň určený Prenajímateľom, má Prenajímateľ právo vystahovať veci Nájomcu a zadržať ich /retenčné právo/ alebo uskladniť ich vo verejnom sklade na účet Nájomcu.

8 Spoločné a záverečné ustanovenia

- 8.1 Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že táto nájomná zmluva sa uzatvára podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu.
- 8.2. Vzťahy touto upravené zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu a Občianskeho zákonníka.
- 8.2 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- 8.3 Akékoľvek dodatky k nájomnej zmluve sa riešia po vzájomnej dohode Nájomcu bytu a Prenajímateľa bytu písomnou formou.
- 8.4 Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden exemplár pre prenajímateľa a jeden exemplár pre každého Nájomcu.
- 8.5 Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne a dobrovoľne, s vedomím vážnosti právneho úkonu, že obsah zmluvy im je jasný a zrozumiteľný, na znak čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Hornom Hričove, dňa 19.12.2025

Nájomca

v mení Prenajímateľa

Adriana Vydrová

Ing. Dušan Duricek, MBA, LL.M
starosta obce Horný Hričov

