

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:** **Marcela Šurmanová**
bytom: Záhradná [REDACTED]
 013 42 Horný Hričov
nar.: [REDACTED]
r.č.: [REDACTED]

2 Predmet a rozsah nájmu a opis stavu bytu a príslušenstva

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom garsónky /byt č. 5/ 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, predsieň, 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 **71,82 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 **161,82 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 320 EUR. Zábezpeka bola uhradená dňa 17.02.2023 na bankový účet obce IBAN SK48 5600 0000 0003 3100 6001 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 m[eno] Prenajímateľa

Marcela Šurmanová

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

