

NÁJOMNÁ ZMLUVA v 12BJ č. 5A/ 2025

O nájme bytu

uzatvorená v zmysle § 12 násl. zákona č. 443/2010 Z. z., podľa § 663 a násl. a 685 a násl. OZ

Prenajímateľ:

Názov:

Obec Hlinné

So sídlom:

Obecný úrad, Hlinné súp. č. 74, PSČ: 094 35 dodacia pošta Sol'

IČO:

00 332 411

Zastúpená:

starostkou Milenou Naštovou Hladovou

Bankové spojenie:

VÚB, a.s. pobočka Vranov n./T.

Číslo účtu:

IBAN: SK61 0200 0000 0000 2192 4632

Nájomca(nájomcovia):

Meno, priezvisko:

Marcela Kerestešová

Narodený:

Rod.č.:

Bydliskom:

Ručiteľ:

Meno, priezvisko:

Samuel Keresteš

Narodený:

Rod.č.:

Bydliskom:

uzatvárajú Zmluvu o nájme obecného bytu za týchto dohodnutých podmienok

**I.**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu nachádzajúci sa v stavbe súp. č. 410 v Obci Hlinné, stavba zapísaná na LV č.592 pre katastrálne územie Hlinné, obec Hlinné, okres Vranov nad Topľou.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt č. 5A, nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží, vchod A, ktorý pozostáva z:
  - a) chodba – plocha 11,93 m<sup>2</sup>
  - b) kúpeľňa + WC – plocha 5,85 m<sup>2</sup>
  - c) kuchyňa + jedáleň – plocha 10,06 m<sup>2</sup>
  - d) izba – plocha 18,80 m<sup>2</sup>
  - e) izba – plocha 11,32 m<sup>2</sup>
  - f) izba – plocha 12,41 m<sup>2</sup>
  - g) komora - plocha 1,68 m<sup>2</sup>
  - h) balkón - plocha 3,10 m<sup>2</sup>Spolu 75,15 m<sup>2</sup>
3. Príslušenstvo, zariadenie a spoločné zariadenia bytu: 1 x vchodové dvere, 5 x vnútorné dvere, 1 x umývadlo, 3x zmiešavacia batéria, 1 x kuchynská linka s plynovým sporákom zn.: MORA, výrobné číslo 82030079, 1x digestor zn.: Classic, 4 x plastové okná, 1x plastové balkónové dvere, 1x plynový kotol zn. Ariston výrobné číslo 330075923181340000835, 6 x radiátory, 1 x WC misa, 1x vaňa, 10 x vnútorné svietidlá, 9 x vypínače, 19 x zásuvky, 1 x elektrický rozvádzač, 5 x kľúče od všetkých dverí, 3x kľúč od vchodových dverí, 1x kľúč od zádveria, 2x kľúč od vonkajších dverí, vodovodná prípojka, elektrická prípojka, zárubne dverí a okien, keramická dlažba položená v kúpeľni a WC, keramický obklad v kúpeľni a WC.
4. Technický stav bytu: Novostavba.
5. Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním bytu:
  - a) vývoz smetia,
  - b) vodné a stočné,
  - c) elektrina- spoločné priestory.



## II.

1. Nájomcovia sa oboznámili so stavom prenajímaného bytu ku dňu podpísania zmluvy a zisťujú, že tento je bez závad, pretože ide o byt nový, preberajú ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, t.j. osoby, ktoré sú bližšie pomenované v prílohe č. 1 k tejto zmluve.
2. Nájomca a tieto osoby majú popri práva užívať tento byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia tohto domu, ako aj používať plnenia spojené s užívaním bytu (§ 688 OZ). Nájomcovia sa zaväzujú, že budú prenajatý byt užívať iba na určený účel, t.j. bývanie.
3. Nájomca je povinný vykonávať v byte drobné úpravy a bežnú údržbu bytu na svoje náklady v zmysle Nariadenia Vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z.
4. Nájomca a osoby s nimi bývajúce sú povinné užívať byt, spoločné priestory a zariadenia tohto domu riadne a predpísaným spôsobom a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca a osoby s nimi bývajúce sú povinné pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
6. Nájomcovia sú povinní odstrániť závary a poškodenia, ktoré spôsobili sami alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závary a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7. Nájomcovia nesmú vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
8. Nájomcovia nesmú uzatvoriť podnájomnú zmluvu (alebo inú dohodu o užívaní) s tretími osobami, nesmú poskytovať bývanie tretím osobám, (okrem náhodných krátkodobých návštev), o byt sú povinní starať sa tak, aby na byte nevznikali škody.
9. Nájomcovia sú povinní oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomcovia sú povinní znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie bytu.
10. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádzajú nájomcovia (drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.). Pre prípad, že nájomcovia porušia v tomto smere nájomnú zmluvu, zodpovedajú prenajímateľovi za škodu tým spôsobenú a nemajú nároky, ktoré by im inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať byt pre vady vecí, ktoré neboli prenajímateľovi oznámené včas.
11. Nájomcovia (a osoby tvoriace jeho domácnosť) sú povinní umožniť prenajímateľovi (ako aj zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu) vstup do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
12. Nájomcovia sú povinní ihneď po nast'ahovaní sa do bytu, tento poistiť.
13. Nájomca berie na vedomie, že byt je riadne pripojený do distribučnej sústavy (elektrika, vodovod, kanalizácia) prostredníctvom príslušného odberného miesta. Ak v dôsledku čo i nedbanlivostného konania osôb (bez ohľadu či nájomcov, alebo iných osôb sa tam zdržujúcich) dôjde k odpojeniu odberného miesta, nájomcovia sú povinní spoločne a nerozdielne uhradiť všetky náklady na pripojenie odberného miesta do distribučnej sústavy. Tieto náklady uhradia na účet (do pokladne) oprávnenému subjektu (distribútorovi, výrobcovi, obci, resp. inému subjektu).
14. Nájomcovia nesmú vykonávať v predmete zmluvy (v byte a v ostatných priestoroch) podnikateľskú činnosť (v zmysle obchodného zákonníka, živnostenského zákona, resp. iných zákonov) ani použiť predmet zmluvy ako sídlo pre podnikateľskú činnosť.
15. Nájomcovia sú povinní platiť za dodávku energií (elektrina a plyn) ich distribútorom. V prípade, ak prenajímateľ zistí, že nájomcovia neuhrádzajú včas a riadne platby za dodávku energií, vyhradzuje si prenajímateľ právo prijať vhodné opatrenia.

## III.

1. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závary brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závary odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca písomne uplatniť bez zbytočného odkladu po ich vynaložení.

## IV.

1. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím času.
2. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ môže odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 prvá veta



- OZ). Odstúpenie nadobudne účinnosť dňom, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení doručené nájomcovi.
3. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
  4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu (§ 106 a 112 Civilného sporového poriadku). Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím výpovednej lehoty zaplatil prenajímateľovi dlžné nájomné, resp. za služby spojené s užívaním bytu, alebo sa s prenajímateľom dohodne o spôsobe týchto úhrad, rozumie sa tým, že dôvod výpovede bytu zanikol.
  5. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu ak:
    - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
    - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu (užívania) bez písomného súhlasu prenajímateľa,
    - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať najmenej počas šiestich mesiacoch,
    - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
  6. Adresa na doručovanie je adresa uvedená v záhlaví zmluvy. Zmenu adresy na doručovanie je nájomca povinný písomne oznámiť vopred, inak sa nájomca ako zmluvná strana, ktorá porušila uvedenú povinnosť, nemôže dovolávať neplatnosti doručovania písomností na pôvodnú adresu.
  7. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý nájomca odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie prvý deň úložnej doby pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte (poštovom podniku), doručovanej poštou (poštovým podnikom) nájomcovi, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou (poštovým podnikom) vyznačená poznámka „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“, alebo iná poznámka podobného významu.
  8. V prípade pochybností sa má za to, že písomnosť bola doručená na tretí deň od podania písomnosti na poštovú prepravu. Doručenie v sídle, bydlisku nájomcu je platné aj keď písomnosť prevezme iná osoba (príbuzný a pod.).

## V.

1. Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi nájomné v mesačných splátkach po 178,00 € splatných priebežne do 25. dňa príslušného mesiaca. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu je prenajímateľ povinný dodržiavať postup podľa smerníc ministerstva, resp. platných právnych noriem.
2. Mesačné zálohy za služby spojené s užívaním bytu budú určené každoročne podľa rozpisu platieb, ktorý prenajímateľ doručí nájomcovi do 31.01., prípadne pri uzatvorení zmluvy. Ak rozpis záloh nebude doručený, potom zálohy sú určené dohodou strán vo výške 20,00 €/mesačne. Tieto zálohy sú splatné spolu s nájomným. Tieto zálohy sú splatné spolu s nájomným. Celkové vyúčtovanie záloh bude vykonané prenajímateľom do 31.01. za predchádzajúci kalendárny rok.
3. Nájomné a zálohy za služby poskytované s užívaním bytu, resp. iné platby podľa zmluvy uhrádza nájomca v hotovosti do pokladne, alebo na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Za deň úhrady sa bude považovať deň, kedy bola príslušná suma pripísaná v prospech (úctu) prenajímateľa.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do (5) piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle právnych predpisov. Za každú upomienku, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi pre nezaplatenie nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v dobe splatnosti je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi sumu 3,- (slovom tri) Euro.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§ 696 ods. 1 OZ).

## VI.

1. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli na zložení zábezpeky v zmysle § 12 ods. 7, 8 zákona č. 443/2010 Z. z. za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.



3. **Nájomcovia zložia finančnú zábezpeku vo výške 534,00 € najneskôr pri podpise tejto zmluvy** (pozn. nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného). V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, prenajímateľ finančnú zábezpeku vráti nájomcovi po jej použití na dojednaný účel tak, že zábezpeka bude vrátená v termíne dojednanom pre zúčtovanie záloh (čl. V. ods. 2 zmluvy). Ak nedôjde k opätovnému uzavretiu nájomnej zmluvy, prenajímateľ zloženú finančnú zábezpeku vráti do 30 dní od ukončenia pôvodnej nájomnej zmluvy.
4. Pri vrátení zábezpeky je prenajímateľ oprávnený odpočítať si zo zloženej zábezpeky nezaplatený poplatok za komunálny odpad a drobný stavebný odpad, nezaplatené splatné nájomné a škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi z dôvodu poškodenia prenajatého bytu a jeho zariadenia a prístrešku na drevo a opätovného pripojenia bytu k energiám. Škoda, ktorá vznikne prenajímateľovi z dôvodu poškodenia prenajatého bytu a jeho zariadenia a prístrešku na drevo bude určená komisionálne. Nájomcovia dávajú prenajímateľovi výslovný súhlas na takýto postup pri vrátení zábezpeky.
5. Ručiteľský záväzok: za splácanie nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu špecifikovaného v čl. V ods. 1 a čl. V ods. 2, za iné platby podľa zmluvy (napr. náhrada škody, náklady na opravu a údržbu a pod.) preberajú ručenie tieto osoby:
  - a) Janka Kroková

#### VII.

1. **Nájomný pomer vzniká dňom 01.11.2025 a uzatvára sa na dobu určitú do 30.11.2026.**
2. Nájomcovi vzniká právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak bude dodržiavať všetky podmienky vyplývajúce z tejto zmluvy a z osobitného predpisu. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ ku dňu opätovného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, ak nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ nie je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude nájomca informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ku dňu skončenia nájomnej zmluvy je nájomca povinný byt uvoľniť, pričom nájomca je povinný je odovzdávaný predmet zmluvy vybaviť základnou bielou hygienickou maľbou v celých priestoroch.
4. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri ukončení nájomného vzťahu.

#### VIII.

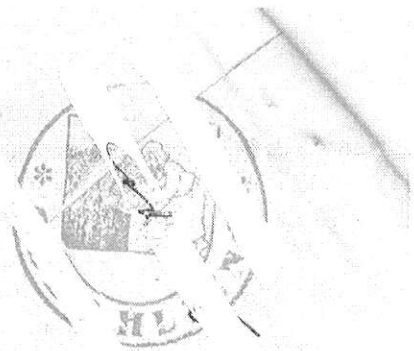
1. Ak medzi účastníkmi zmluvy došlo k opakovanému uzavretiu zmluvy o nájme nájomného bytu potom platia dojednania uvedené nižšie.
2. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že k dňu nadobudnutia účinnosti tejto opakovanej nájomnej zmluvy:
  - a) sa ruší predchádzajúca nájomná zmluva;
  - b) sa nájomcovia zaväzujú vysporiadať všetky nedoplatky podľa predchádzajúcej nájomnej zmluvy (napr. úplným uhradením dlhu, uzavretím splátkového kalendáru, poskytnutím zálohy, zabezpečením ručenia a pod.);
  - c) finančná zábezpeka podľa predchádzajúcej nájomnej zmluvy sa v celosti presúva a bude zložená v prospech tejto opakovanej nájomnej zmluvy;
  - d) preberajú bez námietok predmet zmluvy v stave v akom sa nachádza vzhľadom na to, že ide opätovne uzatvorenia nájomnej zmluvy, teda nájomcovia sú plne oboznámení so stavom predmetu zmluvy, nakoľko tento užívali už predtým a z toho titulu nevznášajú pripomienky k stavu predmetu zmluvy. Za deň ohliadky bytu sa bude považovať deň podpísania opakovanej nájomnej zmluvy.

#### IX.

1. Ak nie je v tejto zmluve uvedené výslovne niečo iné riadia sa vzťahy účastníkov zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v platnom znení (OZ), zákonom č. 443/2010 Z. z. a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi.
2. Zmena, zrušenie tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
3. Účastníci prehlasujú, že táto nájomná zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, vyjadruje ich slobodnú vôľu, ich prejav je určitý a zároveň prehlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju aj podpisujú.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán. Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o zákone o slobode informácií v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.







OBEC HLINNE  
Příspěvek na výstavbu  
kostela sv. Václava  
v obci Hlinná  
v roce 1918  
Výše příspěvku  
100 Kč  
Podpis  
[illegible]  
[illegible]