

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 265/1/2026

(byť bežného štandardu)

Uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a §12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania  
(ďalej len **Zmluva**)

uzavretá medzi:

## I. ZMLUVNÉ STRANY

### 1. Prenajímateľ:

|                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| Obec             | Hnilčík                              |
| IČO              | 00329134                             |
| Bankové spojenie | 7539139008/5600                      |
| IBAN             | SK45 5600 0075 3913 9008             |
| Zastúpená        | Vlastimilom Novottom, starostom obce |

(ďalej len **prenajímateľ**) na jednej strane

### 2. Nájomca (ovia)

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Meno a priezvisko | Magdaléna Krempaská |
| Trvale bytom      | XXXXXXXXXXXXXX      |
| R. č.             | XXXXXXXXXXXXXXX     |

(ďalej len **nájomca**) na druhej strane

za nasledovných zmluvných podmienok:

## II. PREDMET ZMLUVY

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so zákonom č. 443/2010 Zb. z. z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.  
Tento byt sa nachádza v bytovom dome číslo súpisné **265**, na parcele C KN **109/15**, v katastrálnom území obce Hnilčík.
- Prenajímateľ prenája byt nájomcovi na základe **žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy zo dňa 25. 11. 2025** a na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva v Hnilčíku **186-12/12-2025** zo dňa **12. 12. 2025**
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **štandardný** byt č. **1** na **prízemí** pozostávajúci z **1 obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne, WC, predsene a pivnice** v bytovom dome súpisné číslo **265**. Súčasťou nájomnej zmluvy je protokol o prevzatí a odovzdaní bytu zo dňa **1. 7. 2018**
- Opis stavu bytu:
  - byt bežného štandardu, nový
  - celková výmera bytu: **39,85 m<sup>2</sup>**,
  - vykurovanie bytu: elektrické

5. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schodištia, spoločné terasy, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

### **III. DOBA PLATNOSTI A ZÁNIK**

1. Byt uvedený v článku II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **1. 1. 2026-31.12.2026 z dôvodu, že sa jedná o bezbariérový byt a nájomca nie je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím**, v zmysle Všeobecného záväzného nariadenia obce Hnilčík o podmienkach pridelenia bytov a nakladaní s bytovým fondom č. 1/2015
2. Prenajímateľ má právo vypovedať túto ZMLUVU v prípade nedodržania zmluvných podmienok, a to s **trojmesačnou výpovednou dobou**, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu a to s **trojmesačnou výpovednou dobou**, ktorá začína plynúť od prvého dňa sledujúceho mesiaca po jej doručení druhej strane. Výpoveď môže byť dojednaná aj dohodou, ak je táto forma umožnená v zmysle VZN.
4. Nájom bytu a jeho užívanie nájomcom končí uplynutím dohodnutej doby. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť ZMLUVU na čas určitý.  
Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu , prípadne predĺženie doby nájmu za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok.
  - a) nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov
  - b) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a príslušných právnych predpisov
  - c) počas doby nájmu nedošlo k uplatneniu ustanovení Občianskeho zákonníka pre ukončenie nájmuPísomnú žiadosť predloží nájomca tri mesiace pred ukončením nájomného vzťahu spolu s doložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci rok, prenajímateľ sa k žiadosti vyjadrí do 30 dní. Opakovaný nájom bude riešený formou novej nájomnej zmluvy.

### **IV. CENA NÁJMU A SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM, ÚHRADY**

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MFSR č. 01/R/2008 zo dňa 23. 4. 2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25. 9. 2008.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne mesačné nájomné vo výške **88,70 €** mesačne do 15. dňa v mesiaci . Spôsob rozúčtovania služieb je uvedený v mesačnom zálohovom predpise.
3. Nájomca je povinný platby uvedené v bode II, čl. 2 nájomnej zmluvy uhrádzať prenajímateľovi poštovou poukážkou, prípadne bezhotovostným prevodom z účtu v peňažnom ústave na číslo účtu prenajímateľa vedenom v PRIMA Banke, IBAN: **SK45 5600 0075 3913 9008**.
4. Náklady za služby spojené s bývaním (elektrická energia za spoločné priestory) zúčtuje prenajímateľ vždy po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do 31.05. v nasledujúcom roku.
5. Náklady za služby s bývaním – poplatok za komunálny odpad zúčtuje prenajímateľ vždy 1x ročne zálohovo podľa osôb bývajúcich v byte a následným vyúčtovaním na konci roka. Záloha vyrúbi prenajímateľ rozhodnutím, vyúčtovanie vykoná fakturáciou.

6. Náklady za služby s bývaním – poplatok za dodávku pitnej vody zúčtuje prenajímateľ vždy 1x ročne po odpise vodomera na studenú vodu nachádzajúceho sa byte. Vyúčtovanie prenajímateľ vykoná fakturáciou so stavom k 31. 12. bežného roka.
7. Preplatky alebo nedoplatky sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.( 30 dní od doručenia vyúčtovania) Nesplatený peňažný dlh bude sankcionovaný po určenej lehote úrokom z omeškania.
8. Nájomca je povinný v prípade, ak nájomné a zálohové platby za služby spojené s bývaním nezaplatí, do 15. dňa v zmysle zmluvy čl. III. bod 2 zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
9. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného , poplatkov za služby spojené s užívaním nájomného bytu, spôsob ich platenia a prípady v ktorých prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, poplatky za služby a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy bude riešiť osobitným predpisom tak, ako mu to umožňuje ustanovenie § 696 ods. 1 Obč. zákonníka.
10. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.
11. Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky vo výške 4-mesačného nájomného, ktorá slúži na zabezpečenie dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu resp. na úhradu poškodeného zariadenia v byte, ktoré nájomca neodstránil na svoje náklady. Finančná zábezpeka bude nájomcom uhradená na účet obce najneskôr do 3 dní po podpise nájomnej zmluvy a po ukončení nájmu zúčtovaná voči nájomcovi do 30 dní, prípadne po predložení ročného zúčtovania t. j. do 30. 5. nasledujúceho roka. **Keďže v tomto prípade ide o opakovaný nájom, finančná zábezpeka bola nájomcom už uhradená dňa 6. 7. 2018 vo výške 341,32 eur podľa vtedy platného nájomného.**

## V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

### 1. Nájomca sa zaväzuje :

- 1.1 Nájomca sa zaväzuje, že bude užívať byt, spoločné priestoru domu a spoločné zariadenia domu tak, aby nerušil výkon ostatných užívateľov a nenarúšal výkon ich užívateľských práv.
- 1.2 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce vymedzené Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov si zabezpečí sám na svoje náklady.
- 1.3 Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí nájomca alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú uhradí v plnej výške prenajímateľovi. Ak sa tak nestane prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závady a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať na nájomcovi.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy, detto na spoločných častiach domu, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak by v takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.
- 1.5 Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte.
- 1.6 V prípade ak nájomca neumožní inštaláciu vodomero, prípadne PRVN, ich kontrolu a odpočet spotreby v byte budú náklady zúčtované podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte v dome so sankciou navyše vo výške 20% u SV a vo výške

sankcii určenej Vyhláškou ÚRSO č. 630/2005 Z.z. v znení vyhlášky č. 358/2009 za TV a dodané teplo na vykurovanie.

- 1.7 Nájomca bude užívať byt výlučne na bývanie a nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osoby.
- 1.8 Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt do 30 dní od zmeny.
- 1.9 Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať prenajatý byt vypratáný, nepoškodený a previesť hygienickú maľbu všetkých miestností bytu na svoje náklady.

## **2. Prenajímateľ sa zaväzuje :**

- 2.1 Udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, okrem bežnej údržby, ktorú si nájomca hradí sám.
- 2.2 Z finančnej zábezpeky uhradí prenajímateľ poškodenie bytu a spoločných priestorov a zariadení domu, ktoré spôsobil nájomca a neodstránil ich na vlastné náklady, taktiež pozdĺžnosť na úhradách za nájom a služby spojené s bývaním
- 2.3 Zúčastňovať sa na požiadanie domových schôdzi, ak ho o to požiadajú ¼ nájomníkov v dome alebo zvolený domový dôverník .

## **3. Prenajímateľ je oprávnený:**

- 3.1 vstupovať do bytu za účelom kontroly dojednaných podmienok prenájmu a riešiť nepovolené úpravy v byte. Vstup do bytu musí nájomca umožniť aj za účelom odpočtu, resp. montáže meračov, pracovníkom stavebného úradu, štátneho dozoru a pod.
- 3.2 požadovať od nájomcu údaje dôležité pre zmeny zálohových platieb spojených s bývaním.
- 3.3 použiť finančnú zábezpeku, ak nájomca včas neuhradil nájomné a poplatky spojené s užívaním bytu v dohodnutom termíne v bežnom mesiaci.

## **VI. ODSŤUPENIE OD ZMLUVY**

Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy, ak nájomca napriek upozorneniu užíva byt v rozpore so Zmluvou, byt a spoločné priestory a zariadenia domu poškodzuje a hrubým spôsobom narušuje výkon nájomných práv ostatným vlastníkom v dome svojim nevhodným správaním.

Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:

- Uplynutím doby na ktorú bol dojednaný
- Písomnou dohodou
- Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa

Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt pri nedodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve, nájomca si to plne uvedomuje a na znak súhlasu aj Zmluvu v tomto znení podpisuje.

## **VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE**

1. Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou písomných dodatkov. Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.

- V Hnilčíku dňa 31. 12. 2025**

Nájomca  
**Magdaléna Krempaská**

Prenajímateľ'

Vlastimil Novotta  
starosta obce

**Evidenčný list  
pre výpočet úhrady za užívanie bytu**

|                        |                            |            |                 |
|------------------------|----------------------------|------------|-----------------|
| Meno užívateľa bytu    | <b>Magdaléna Krempaská</b> | Číslo bytu | <b>1</b>        |
| Dátum narodenia        | <b>XXXXXXXXXX</b>          | Kategória  | <b>1-izbový</b> |
| Adresa trvalého pobytu | <b>XXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>  | Poschodie  | <b>prízemie</b> |

**Údaje o osobách bývajúcich v byte**

| P.č.. | Meno a priezvisko          | Dátum narodenia           | Pomer k užívateľovi | Poznámka |
|-------|----------------------------|---------------------------|---------------------|----------|
| 1.    | <b>Magdaléna Krempaská</b> | <b>XXXXXXXXXXXXXXXXXX</b> | <b>Nájomca</b>      |          |
| 2.    |                            |                           |                     |          |
| 3.    |                            |                           |                     |          |
| 4.    |                            |                           |                     |          |
| 5.    |                            |                           |                     |          |

**Nájom bytu za mesiac**

|                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| Nájomné za byt                                              | <b>88,70</b> |
| Poplatok za služby – elektrická energia –spoločné priestory | <b>0,--</b>  |
| Mesačné nájomné spolu                                       | <b>88,70</b> |

**Zábezpeka**

|                  |                     |               |
|------------------|---------------------|---------------|
| Vklad            | Uhradené dňa        | Suma v Euro   |
| <b>4 x 85,33</b> | <b>06. 07. 2018</b> | <b>341,32</b> |

**V Hnilčíku, dňa 31. 12. 2025**

„signed“

„signed“

Prenajímateľ:

Nájomca:

Vlastimil Novotta  
Starosta obce

## Výpočet platieb nájomného a služieb

### Platobný predpis – daňový doklad

|                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prenajímateľ: <b>Obec Hnilčík</b><br><b>053 32 Hnilčík</b><br>IČO: <b>00329134</b><br>DIČ: <b>2020717666</b><br>Číslo účtu : <b>7539139008/5600</b><br>Banka : <b>Prima banka</b><br><b>Slovensko a.s.</b> | Kategória bytu: <b>jednoizbový</b><br><b>štandardný</b><br>Poschodie: <b>prízemie</b><br>Nájomca: <b>Magdaléna Krempaská</b><br>Adresa : <b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                     |                                            |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Splátkový kalendár platí od:                                        | <b>Forma úhrady: PP</b>                    |
| Deň splatnosti:                                                     | <b>do 15. dňa príslušného mesiaca</b>      |
| Dátum daňovej povinnosti                                            | <b>je posledný deň príslušného mesiaca</b> |
| Deň vystavenia dokladu                                              |                                            |
| Variabilný symbol v tvare:<br>číslo budovy, číslo bytu, mesiac, rok | <b>2651MMRRRR</b>                          |

| Označenie dodávky                                     | v EUR        | Zmeny odo dňa |  |  |  |
|-------------------------------------------------------|--------------|---------------|--|--|--|
|                                                       |              |               |  |  |  |
| Nájomné za užívanie bytu                              | <b>88,70</b> |               |  |  |  |
| Záloha na elektrickú energiu                          |              |               |  |  |  |
|                                                       |              |               |  |  |  |
| <b>Celková mesačná úhrada<br/>nájomného a služieb</b> | <b>88,70</b> |               |  |  |  |

V Hnilčíku, dňa **31. 12. 2025**

„signed“

„signed“

Vypracovala:

Katarína Novotťová .....

Nájomca: .....

Vlastimil Novotta  
starosta obce