

## Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

---

### Prenajímateľ:

Organizácia: Obec Bátorová  
Sídlo: Bátorová č. 88, Nenince 991 26  
IČO: 00 649 333  
Štatutárny zástupca: Ján Máth .  
Bankové spojenie: SK90 7500 0000 0040 2982 6760

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

### Nájomca:

Meno a Priezvisko: Ján Balog  
Bydlisko: Bátorová č. 188/3, Nenince 991 26  
Dátum narodenia:  
Bankové spojenie:

(ďalej len „Nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „Zmluva“):

## Článok I

### Predmet nájmu

#### 1. Prenajímateľ je vlastníkom

- a) 3-izbového bytu číslo 4, ktorý sa nachádza na v bytovom dome so súp. č.188 v obci Bátorová (ďalej len „byt“). Bytový dom je postavený na pozemku na CKN parc.č. 102/40 zastavaná plocha nádvorie. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. 179 pre katastrálne územie Bátorová, vedenom Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálny odbor.

(ďalej len „Predmet nájmu“).

## Článok II

### Opis bytu

1. Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba , kúpeľňa, WC a 2 vedľajšie miestnosti.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 60 m<sup>2</sup>.

**3.** Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to dvere, okná, radiátory, elektrický kotol a sanitárne zariadenie (vaňa, toaletná misa, batérie, umývadlá...).

### **Článok III**

#### **Doba nájmu**

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi Predmet nájmu v celom rozsahu na dobu určitú, a to na obdobie jeden rok odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

### **Článok IV**

#### **Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**

- 1.** Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 80,- € mesačne, slovom (osemdesiat euro).
- 2.** Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi okrem nájomného aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a jeho príslušenstva. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu predstavujú nasledovné položky: fond opráv v sume 20.-€, pomerové rozdeľovače v sume 2,25.-€, teplo v sume 120.-€ a voda v sume 10.-€ počas trvania nájmu.
- 3.** Výška paušálnych úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu je zmluvnými stranami dohodnutá v sume 152,25 € mesačne, slovom (jednostopäťdesiatdva euro aj dvadsaťpäť centov).

Spolu s nájomným teda mesačná platba predstavuje sumu 232,25 €

- 4.** Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ uskutoční každý rok trvania nájmu ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu podľa skutočnej spotreby jednotlivých médií v byte počas trvania nájmu. V prípade, ak bude súčet poplatkov za skutočnú spotrebu jednotlivých médií v byte prevyšovať výšku zaplatených paušálnych úhrad za rovnaké obdobie, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi doplatok, ktorý sa rovná tomuto rozdielu. V prípade, ak bude súčet poplatkov za skutočnú spotrebu jednotlivých médií v byte nižší ako zaplatené paušálne úhrady za rovnaké obdobie, prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok, ktorý sa rovná tomuto rozdielu. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie vždy po tom, ako dostane od správcu bytového domu a príslušných dodávateľov informáciu o spotrebe jednotlivých médií za predmetné obdobie.
- 5.** V prípade skončenia nájmu uskutoční prenajímateľ vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu ku dňu skončenia nájmu. Ustanovenie bodu 4. sa aplikuje primerane.

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné a paušálne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu bezhotovostne na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

6. Nájomné a paušálne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne vopred, najneskôr k 25. dňu mesiaca predchádzajúcemu mesiacu, za ktorý sa úhrada uskutočňuje. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s platbou mesačného nájomného uhradí prenajímateľovi na jeho účet i úrok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## **Článok V**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.
3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné úpravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady a to do sumy 200.- €.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
6. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu.
7. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami, ak sa na tom s prenajímateľom pred uskutočnením zmien písomne nedohodol.

## **Článok VI**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po

predchádzajúcim dohovore. V prípade hrozacej škody je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu, za účelom vykonania opatrení potrebných na zamedzenie hrozacej škody alebo zmenšenie jej následkov.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

## **Článok VII**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou zmluvy jednou zo zmluvných strán. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v ust. § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.

## **Článok VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných, číslovaných dodatkov.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, na znak čoho ju podpisujú.

V Bátorovej dňa 28.4.2023

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca