

## Zmluva o nájme bytu č. 2/2

v zmysle § 43 a nasl. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

**Prenajíateľ:** Obec Smrdáky zastúpená Ingrid Tripšanskou, starostkou obce  
Obec Smrdáky 181, 906 03 Smrdáky  
IČO: 00310000 DIČ: 2021086870  
Bankové spojenie: BIC - SUBASKBX  
Číslo účtu: SK12 0200 0000 0000 0642 9182  
(ďalej ako „prenajíateľ“)

**a**

**Nájomca:** Oľga Štorová, nar.:  
Bydlisko:  
(ďalej len „nájomca“)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

### Čl. I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajíateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v bode 2 tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhradiť prenajíateľovi nájomné podľa Čl. IV. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytu číslo 2, ktorý sa nachádza v bytovom dome súpisné číslo 130 v obci Smrdáky, kat. úz. Smrdáky na parcele č.217/7 a LV 711.
3. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, balkón, pivnica. Celková podlaha plochy bytu je 40,24 m<sup>2</sup>. Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v evidenčnom liste č. 130/2/2, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
4. Nájomca bol so stavom bytu oboznámený, nakoľko sa jedná o opakované uzavretie zmluvy, prehliadka bytu osobne nebola potrebná. Byt preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste. Technický stav bytu je uvedený v preberacom protokole. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

### Čl. II. Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.09.2023** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.08.2024 vrátane**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, a to iba v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, Všeobecne záväzného nariadenia Obce Smrdáky o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov (ďalej len VZN) - ČL. 4 Nájomná zmluva v bode 6) a 7). Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajíateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt. Podmienky v opakovanej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajíateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajíateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.

4. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

### Čl. III.

#### Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej sume: **15,27 € mesačne.**
2. Nájomné vo výške **15,27 €** za prvý mesiac nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy. Nájomné za ďalšie mesiace je splatné mesačne, najneskôr k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa 6429182/0200 vedený vo VÚB Senica – SK12 0200 0000 0000 0642 9182.
3. Ročný poplatok za odvoz a likvidáciu bežného odpadu bude obcou vyrubený Rozhodnutím o miestnych poplatkoch za komunálne odpady podľa VZN o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobný stavebný odpad pre daný rok.
4. V prípade, že nájomca nezplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 1,00 €.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenie poskytované s užívaním bytu tj. zálohové platby predpísané firmou MARELS, s.r.o., Robotnícka 1573/52 Senica za: dodávku tepla, studenej a teplej úžitkovej vody, vodného a stočného, elektrickej energie za spoločné priestory, príspevok správcovi a príspevok na správu na účet predpísané firmou MARELS, s.r.o., Senica, taktiež do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
6. Fond opráv a údržby sa zaväzuje uhrádzať na účet firmy - MARELS, s.r.o., Senica, taktiež do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca podľa rozpisu platieb.
7. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ako aj výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.

### Čl. IV.

#### Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný:

- dodržiavať Domový poriadok, ktorý sa nachádza na nástenke v bytovom dome,
- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach k predmetnému bytu,
- uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti o osobách v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť si sám na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívateľských práv,
- nevykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,

- v prípade skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vypratáním a vymaľovaním. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi,
- náklady na opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu,
- v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v evidenčnom liste, na dobu dlhšiu ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, ak nájomca nasledujúci deň po dni skončenia nájmu neodovzdá prenajatý byt prenajímateľovi, súhlasí s exekúciou, vypratáním prenajatého bytu na náklady nájomcu.

## Čl. V.

### Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne, najneskôr do 30 dní. Úpravy v byte, ktoré podstatným spôsobom nemenia vzhľad a charakter bytu, je možné nájomcovi odmietnuť, pričom je možné, aby tieto nájomca realizoval iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v čo najkratšom čase a v najmenšom možnom rušení ostatných nájomcov. Pokiaľ sa prenajímateľ dohodne s nájomcom písomne na takýchto stavebných úpravách tak, že tieto bude realizovať nájomca, tieto môžu byť započítané s nájomným iba s písomným súhlasom prenajímateľa.

## Čl. VI.

### Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou ( aj bez uvedenia dôvodu ), 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.
4. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, VZN, najmä ak:
  - nespĺňa podmienky VZN,
  - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
  - ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
  - využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
  - ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - neužíva byt bez vážnych dôvodov,

- bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.
- 5. Výpovedná lehota je v prípade zániku nájmu bytu výpoveďou zo strany prenajímateľa z ktoréhokoľvek vyššie uvedeného dôvodu trojmesačná a nájom bytu skončí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.

## **Čl. VII. Záverečné ustanovenia**

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
4. *Prenajímateľ postupuje pri spracúvaní osobných údajov nájomcu a osôb žijúcich s ním v byte v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ)2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (ďalej ako „Nariadenie“), zákonom NR SR č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „Zákon“) a ostatnými predpismi o ochrane osobných údajov (Nariadenie, Zákon a ostatné predpisy o ochrane osobných údajov ďalej spolu ako „Predpisy o ochrane osobných údajov“). Nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený o spracúvaní osobných údajov v súlade s požiadavkami Predpisov o ochrane osobných údajov prostredníctvom na to určeného oboznámenia, ktoré je zverejnené na webovom sídle prenajímateľa.*
5. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
7. Zmluva bude v zmysle zákona č. 382/2011 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejnená na internete.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Smrdákoch, dňa 17.8.2023

V Smrdákoch, dňa 17.08.2023

---

Obec Smrdáky  
v zastúpení Ingrid Tripšanská, starosta obce  
prenajímateľ

---

Oľga Štorová  
nájomca