Nájomná zmluva

na **opakovaný nájom bytu** uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ustanovením § 12 zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

O B E C P R I B Y L I N A
so sídlom: Obecná ulica č.384/6, 032 42 Pribylina
zastúpená starostom obce Danielom Pokrievkom
IČO: 00315711
Číslo účtu: IBAN: SK9156000000001602592001
Bankové spojenie: Prima banka, a.s., Liptovský Mikuláš

Nájomca: **Ing. Martin Fleischhacker,**
a Bc. Simona Fleischhackerová,
032 42 Pribylina

Článok I.
Predmet nájmu

Predmetom nájmu je byt č.**7** v BYTOVOM DOME súp. číslo: **19** v obci Pribylina.
1. Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení sa považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a Obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona. Predchádzajúci nájomný vzťah s uvedeným nájomcom bol časovo vymedzený na dobu určitú od **od 21.10.2025 do 31.10.2026.**
Celková podlahová plocha bytu je 75,37m^2.
Byt pozostáva z 3 obytných miestností.
Príslušenstvom je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica č.7.
Vybavenie bytu je štandardné a jeho súčasťou bytu sú základné zriaďovacie predmety, kuchynská linka, šporák, systém vykurovania bytu s vykurovacími telesami podľa platných právnych predpisov a opisu v zápisnici.
2. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania
na čas určitý od 01.11.2026 do 31.10.2027
V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä:
- Občiansky zákonník (najmä § 71) v platnom znení
- Zákon o životnom minime č.601/2003 Z.z. v platnom znení
- Zákon NR SR č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení
- Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach prideľovania nájomných bytov má nájomca právo na **OPAKOVANÉ** uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu. V prípade záujmu o opakovaný nájom bytu predloží nájomca potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti za predchádzajúci rok.
3. S nájomcom budú byt užívať:
Sára Fleischhackerová, dcéra
4. Popri práve **užívať byt č.7** a jeho príslušenstvo má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu, s **individuálnou aj spoločnou kolektívnou zodpovednosťou za ich stav v prípade znečistenia a poškodenia.**
5. Byt vrátane jeho príslušenstva a štandardného vybavenia je v stave spôsobilom na riadne užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie na základe opisu **v príslušnej zápisnici,**

potvrdenej podpisom zmluvných strán. Pri skončení nájmu je postup rovnaký, vrátane odpisu stavov meračov médií.
6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť za jeho prítomnosti prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.

Článok II.
Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v platnom znení. Nájomné sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Finančnú zábezpeku požadovanú za užívanie bytu č.7 v bytovom dome súp. č. **19** vo výške šesťmesačného nájmu tzn. **1.230 EUR** uhrádza nájomca na účet obce IBAN: SK8656000000001602598008 pri podpise nájomnej zmluvy a nájomná zmluva nadobúda účinnosť až po preukázaní jej úhrady.
Finančnú zábezpeku vedie obec na samostatnom účte a túto zúčtuje po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenia spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovíny z úrokovej sadzby, vyplatí nájomcovi do 30 dní.
Odpočty z finančnej záruky:
- úhrady za prípadné poškodenie bytu, jeho vybavenia a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu s individuálnou a spoločnou kolektívnou zodpovednosťou
- úhrady za obnovu bytového zariadenia, za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
- iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu po prejednaní a súhlase v obecnom zastupiteľstve
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesačne a to dopredu najneskôr do piateho dňa príslušného mesiaca:
a) v hotovosti do pokladne obce
b) úhradou na číslo účtu: SK9156000000001602592001
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky spojené s užívaním bytu v stanovenej lehote do piateho dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov, za každý i začatý mesiac omeškania.
Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
5. Pri zmene právnych a cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi najmenej jeden mesiac pred jeho splatnosťou.
6. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje obec nájomcovi dohodou, najmenej raz ročne, najneskoršie do 31.05. nasledujúceho roka.

Článok III.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka a pre bytové domy v obci Pribylina Domový poriadok a Požiarna poplachová smernica, s ktorými je povinný nájomca sa oboznámiť a tieto dodržiavať.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
3. **Drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov (príloha Domového poriadku).**
Ak sa nájomník nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomníka na svoj náklad sám a požadovať od neho náhradu.
4. Nájomník je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. **Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu.** Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa §711 Obč. zákonníka a **je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.**
8. Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Okresného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Článok IV.

Zánik nájmu

1.Pre zánik nájmu platia najmä všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce o podmienkach prideľovania nájomných bytov, Zásady postupu proti neplatičom nájmu v obci Pribylina a podmienka uvedená v článku II. bod 4. tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu .
2. Ak 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, Obec môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady (§ 711 odst.1 písm. c/ Občianskeho zákonníka).
3.Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím doby dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v článku I. tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.
4. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať Obcou určenej komisii písomne, v posledný deň trvania nájmu.
5. Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu trojmesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a jeho vybavenie v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

7. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

Článok V.
Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
Nájomnú zmluvu je možné meniť len písomne číslovanými dodatkami, ktoré musia byť vyhlásené za nedeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy a podpísané zmluvnými stranami, v súlade s podmienkami zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení.
3. V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, platným Všeobecne záväzným nariadením o podmienkach prideľovania nájomných bytov v obci Pribylina a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
4. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracúvanie svojich osobných údajov ako aj osobných údajov spoločne posudzovaných osôb, nevyhnutných pre uzatvorenie a plnenie podmienok uzatvorenej nájomnej zmluvy.

V Pribyline, dňa: 19 -10- 2026

Nájomca:

Ing. Martin Fleischhacker

Bc. Simona Fleischhackerová

Prenajímateľ:

Daniel Pokrievka
starosta obce

EVIDENČNÝ LIST - Byt číslo 7

Bytový dom číslo súpisné:19
Obec a katastrálne územie: PRIBYLINA

Prenajímateľ: Obec Pribylina

Nájomca: **Ing. Martin Fleischhacker, nar.**
a Bc. Simona Fleischhackerová,
032 42 Pribylina

Dispozičné riešenie bytu: / podľa projektovej dokumentácie /

Podlahová plocha bytu: 75,37 m^2
z toho:

a) **obytná časť: 50,17**m^2
obývacia izba 18,11m^2 , izba 16,60m^2 , izba 15,46m^2
b) **príslušenstvo: 25,20**m^2
chodba 8,44 m^2, kúpeľňa 4,23m^2, WC 1,53m^2 , kuchyňa 9,38 m^2, komora 1,62m^2

a pivnica č.7

Byt číslo 7 – sociálne nájomné podľa uznesenia Obecného zastupiteľstva číslo 112/09:

Základné nájomné	180,88 €
Poistné bytového domu	3,05 €
Fond obnovy a údržby	0,00 €
Výkon správy	0,00 €
Vodné + stočné	12,07 €
SPOLU mesačne	**196,00 €**

V Pribyline dňa 19-10-2026

Daniel Pokrievka
starosta obce

Prevzal dňa: ..
Podpis: