NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2/2026
uzavretá medzi

I.
Zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **Obec Horné Vestenice**
Horné Vestenice 257, 972 22
zastúpená: Ing. Pavol Foltán, starosta obce
IČO: 00 318 116
DIČ: 2021211698
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: 15025382/0200
IBAN: SK41 0200 0000 0000 1502 5382

ako prenajímateľ (ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

a

Nájomca: **Jakub Beňačka**
dátum nar.:
rod. číslo:
bytom: Horné Vestenice 205

ako nájomca (ďalej len nájomca) na druhej strane
za týchto podmienok:

II.
Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Katastrálnom úrade v Prievidzi, v katastri nehnuteľností , na LV 1 a to bytového domu číslo 321, postaveného na pozemkoch CKN parc. č. 498/1 a č. 498/2 v k.ú. Horné Vestenice, ktorý pozostáva z 12 bytových jednotiek.
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 1 na prízemí, ktorý pozostáva z izby s kuchyňou a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsiene, kúpeľne s WC, balkóna a pivnice. Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia.
3. Opis stavu bytu a príslušenstva:
   - byt I. kategórie, štandardný
   - celková výmera podlahovej plochy bytu s balkónom: 26,16 m^2
   - vykurovanie bytu: stropné infrapanely
4. Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v Odovzdávajúcom a preberacom protokole, spolu s fotodokumentáciou, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

III.
Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú: 01.10.2026 – 30.09.2027. Nájom začína dňom 01.10.2026.
2. Najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu prenajímateľ zašle nájomcovi oznámenie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. Pri opakovanom nájme začína doba nájmu plynúť od nasledujúceho dňa po skončení predchádzajúcej dohodnutej doby nájmu.
3. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť*:*
   - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
   - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď,
   - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca:
     a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac,
     b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
     c) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
     d) bez súhlasu prenajímateľa dá do podnájmu byt alebo v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v tejto zmluve (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
     e) hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy tým, že vykoná v byte alebo v spoločných nebytových priestoroch vonkajšie alebo vnútorné stavebné úpravy,
     zmení dispozičné riešenie bytu, zasiahne do rozvodov vody a elektrickej energie, namontuje na balkón, fasádu alebo okná satelitné paraboly, antény, iné prvky, alebo vedie nimi káblové vedenia.
4. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
5. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave:
   - zodpovedajúcom miere opotrebovania.
   - podľa Odovzdávajúceho a preberacieho protokolu v zmysle bodu II./odst.4.

IV.
Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov.
2. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že najneskôr v deň podpisu zmluvy bude mať nájomca uhradenú finančnú čiastku na účte prenajímateľa vo výške 3-násobku mesačného nájomného, t.j. 237,00 EUR ako vklad do depozitu. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa: IBAN SK45 0900 0000 0051 3561 7342 ako zábezpeka pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu a na krytie škôd vzniknutých pri užívaní bytu. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade použitia finančných

prostriedkov vložených na účet prenajímateľa na úhradu vzniknutého dlhu, je nájomca povinný použitú čiastku finančných prostriedkov doplatiť na účet prenajímateľa v termíne nasledujúcej úhrady nájomného a zálohovej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. najneskôr do posledného dňa nasledujúceho mesiaca.

Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi. Vložené finančné prostriedky do depozitu sa vrátia na účet nájomcu:

IBAN

Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške 79,00 EUR mesačne, vždy najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca v alikvotnej čiastke ku dňu podpísania nájomnej zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a odovzdávajúceho preberacieho protokolu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu určenú v evidenčnom liste. Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vopred vždy najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca. Zálohovú úhradu za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca v alikvotnej čiastke ku dňu podpísania nájomnej zmluvy.

   Po uplynutí zúčtovacieho obdobia bude zálohová úhrada podľa príslušných platných predpisov vyúčtovaná.

   Zálohová úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne zálohovo spolu s nájomným na účet obce Horné Vestenice IBAN SK09 0900 0000 0051 3561 8281.
4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výšku nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje prenajímateľ bytu v súlade s platnou právnou úpravou.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný platiť za každý deň omeškania poplatok z omeškania vo výške stanovenej príslušnými právnymi predpismi – Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov obytného domu.
2. Nájomca sa zaväzuje počas nájomnej doby hradiť si drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním. (VZN č. 5/2023 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov).
3. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom.
4. Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený nájomný byt alebo jeho časť prenechať tretej osobe.
5. V nájomnom byte okrem nájomcu budú bývať tieto ďalšie osoby:

Meno a priezvisko	dátum narodenia	príbuzenský pomer
.....	.....	.....
.....	.....	.....

6. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť prenajímateľovi každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte.
7. Nájomca nájomného bytu súhlasí s tým, že nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
8. Súčasťou nájomnej zmluvy je Dohoda, v ktorej nájomca určí miesto, na ktoré bude nájomca a osoby bývajúce s nájomcom vypratаní v prípade ukončenia nájmu a neodsťahovania sa z bytu.
9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, respektíve uviesť do pôvodného stavu, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
10. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodsťahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v Dohode.
11. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade používania satelitnej televízie a bezdrôtového internetu v byte povinne využije existujúce satelitné a internetové rozvody v bytovom dome.
12. Je zakázané montovať na balkóny, fasádu a okná akékoľvek satelitné paraboly, antény, iné prvky, alebo viesť nimi káblové vedenia.

VI.
Osobitné dojednania

Zmluvné strany sa ďalej dohodli na dodržiavaní nasledovných podmienok:

1. Nájomca nemôže vykonávať v nájomnom byte a spoločných nebytových priestoroch žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, meniť dispozičné riešenie bytu, ani zasahovať do rozvodov vody a elektrickej energie. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy. S písomným súhlasom vlastníka bytu však môže nájomca na vymedzených miestach v byte a spoločných nebytových priestoroch vŕtať do stien a podlahy.
2. Počas nájmu umožní nájomca a osoby s ním bývajúce v nájomnej byte vstup do bytu prenajímateľovi s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
3. Počas nájmu sú nájomca a osoby s ním bývajúce v nájomnom byte povinní na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
4. Nájomca nesmie umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety.
5. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.
6. Nájomca je povinný byt dostatočne vykurovať a vetrať, nakoľko v novostavbe pri nevhodnom prevádzkovaní hrozí riziko vzniku plesní. V prípade, ak sa preukáže, že nesprávnym prevádzkovaním bytu nájomcom vznikla škoda na majetku prenajímateľa, náklady spojené s odstránením škody bude hradiť nájomca.
7. Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok.
8. Nájomca sa zaväzuje, že on vrátane osôb žijúcich v spoločnej domácnosti sa prihlásia na trvalý pobyt v obci Horné Vestenice najneskôr do 3 mesiacov od podpisu nájomnej zmluvy. Neprihlásenie na trvalý pobyt v dohodnutom termíne môže byť dôvodom nepredĺženia nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.

VII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú úpravu.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list bytu vrátane príslušnej Dohody.
4. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvomi účastníkmi a účinnosť nadobúda dňom odovzdania bytu.
5. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom každá strana obdrží jeden rovnopis.

Horné Vestenice, dňa 25.09.2026

....

Prenajímateľ Nájomca

Príloha č. 1 k Nájomnej zmluve č. 2/2026

Evidenčný list bytu

(Odovzdávajúci - preberajúci protokol)

Nájomník:	**Jakub Beňačka**		
Adresa:	**Horné Vestenice 205 , 972 22 Nitrica**		
Súpisné číslo:	**321**		
Číslo bytu:	**1**	**Podlažie:**	**prízemie**
Typ bytu:	**garsónka**	**m2:**	**26,16**

Vystrojenie a zariadenie		Počet	Popis a stav
Kuchyňa s izbou a balkón	sporák	1	elektrický + návod na obsluhu
	digestor	1	návod na obsluhu
	osvetľovacie telesá	1	1x linka
	kuchynská linka+drez	1	batéria + sifón
	elektroinštalácia	7+2	7x zásuvky, 2 x vypínač
	obklady		keramický obklad medzi kuchynskou linkou
	vykurovanie	1+1	infražiarič, termostat
	podlaha		keramická
	okná	2+1	plastové + plastové dvere
Kúpeľňa a WC	vykurovanie	1+1	infražiarič, termostat
	osvetľovacie telesá	1	stropné
	vaňa	1	sprchová batéria s hadicou
	umývadlá	1	batéria + sifón
	dvere	1	plné + obložková zárubeň+1 kľúč
	elektroinštalácia	2	2x vypínač, 2x zásuvka,
	práčkový ventil	1	
	ventilátor	1	
	podlaha		keramická + keramický obklad
	záchodové zariadenie	1	kombi
Predsieň	vykurovanie	1+1	infražiarič, termostat
	podlaha		keramická
	bytový telefón	1	
	svietidlo stropné	1	
	protipožiarne dvere	1	3x kľúče
		2	vypínač
	Schránka	1	2x kľúče
	Hlavný vchod	1	2x kľúče

Výpočet výšky mesačného nájomného:

Mesačné nájomné	*Úver / 1mesiac*	*Poistné / 1 mesiac*	*Správa / 1 mesiac*	*Fond údržby/ 1 mesiac*
79,00 €	44,98 €	2,50 €	19,81 €	11,71 €

Zálohová platba za studenú vodu, teplú vodu a elektrickú energiu: 20,00 €/osoba/mesiac.

Stav meradiel:

Stav merača teplej vody	
Stav merača studenej vody	
Stav elektromera	

Zistené nedostatky: .....
.....
.....
.....

Prenajímateľ: Nájomník:

V Horných Vesteniciach dňa 25.09.2026

Dohoda uzavretá medzi stranami dohody:

Čl. I.

1. Prenajímateľ: **Obec Horné Vestenice**
Horné Vestenice 257, 972 22
zastúpená: Ing. Pavol Foltán, starosta obce
IČO: 00 318 116
DIČ: 2021211698
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: 15025382/0200
IBAN: SK41 0200 0000 0000 1502 5382

a

2. Nájomca: **Jakub Beňačka**
dátum nar.:
rod. číslo:
bytom: Horné Vestenice 205

Čl. II.
Predmet dohody

1. V zmysle Nájomnej zmluvy č. 2/2026, Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán, body 7,8 sa Strany dohody dohodli na nasledovnom upresnení:
V prípade ukončenia nájomnej zmluvy z dôvodu nezaplatenia nájomného nájomcom za čas dlhší ako 1 mesiac, alebo iných oprávnených dôvodov popísaných v Čl. III. Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy Nájomnej zmluvy sa nájomca spolu s členmi domácnosti vysťahuje do bývania na adresu určenú nájomcom:

Čl. III.
Záverečné ustanovenia

1. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia Nájomnej zmluvy č. 2/2026 z bytu neodsťahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v čl. II. bod 1.
2.Táto dohoda zakladá právny základ pre prípadné spory vysťahovania nájomníka v procese súdneho konania a slúži ako podklad pre výkon rozhodnutia o vypratаní bytu.
3. Strany dohody prehlasujú, že obsahu dohody porozumeli, súhlasia s ním a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Horné Vestenice dňa 25.09.2026

....
Prenajímateľ: Nájomca
Obec Horné Vestenice
Ing. Pavol Foltán