

Z m l u v a

o nájme nájomného bytu

uzavretá podľa § 11 ods. 1 písm. 3. zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami :

(ďalej len nájomná zmluva)

prenajímateľom :

Obec Jedľové Kostol'any

sídlo : Jedľové Kostol'any 297, 951 96 Jedľové Kostol'any

zast. : Ing. Romanom Vojtelom, starostom obce

IČO : 00 308 064

DIČ : 2021037909

bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.

číslo účtu: SK12 5600 0000 0001 0597 1014

(ďalej len prenájomateľ)

a

nájomcom :

Lívia Furdová, rod. Furdová

nar. , r.č.

trv. bytom:

(ďalej len nájomca)

t a k t o :

Článok I.

Predmet nájmu bytu

- 1) Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu, obstaraného s podporou štátu formou dotácie poskytnutých Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Jedľové Kostol'any a je zapísaný v záznamoch Okresného úradu Zlaté Moravce, katastrálny obor, katastrálne územie Jedľové Kostol'any na LV č. 3336 ako bytový dom, s. č. 31, na parcele č. 330, o výmere 294 m², zastavané plochy a nádvorcia registra parciel „C“ v jeho výlučnom vlastníctve v celosti (ďalej len bytový dom).
- 2) Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania **byt č. 6**, nachádzajúci sa v uvádzanom bytovom dome, na 3. nadzemnom podlaží, ktorý pozostáva z nasledujúcich miestností : predsieň, kúpeľňa, WC, izba, izba, izba, kuchyňa, o celkovej podlahovej ploche 62,48 m² (ďalej len byt).

K bytu patrí toto zariadenie :

- kuchynská linka, svietidlo nad linkou, antikorový drez, plynový sporák s elektrickou rúrou, rošt do sporáku, plechy na pečenie, digestor a svietidlo nad sporákom, vodovodné batérie, prívod na práčku, vaňa, umývadlo, svietidlo nad umývadlom, ventilátor, WC kombi, stropné svietidlá, plynový kotol závesný na ohrev vody, termostat, radiátory, dvere vchodové, dvere plné, dvere so sklom, dvere plastové, okná plastové, parapetné dosky, skrinka ističov a el. rozvodov, vypínače, zásuvky, domáci telefón, plynomer, vodomer, elektromer.
- 3) Prenajímateľ spoločne s bytom prenecháva nájomcovi do užívania spoločné časti bytového domu. :
- základy, obvodové múry, strecha, priečelie, schodištia, vchod, chodby, zvislé a vodorovné konštrukcie, izolácie, klampiarske konštrukcie, stolárske a oceľové konštrukcie, fasáda bytového domu.
- 4) Prenajímateľ spoločne s bytom prenecháva nájomcovi do užívania aj spoločné zariadenia.:
- vodovodná prípojka, plynová prípojka, elektrická prípojka, čistiareň odpadových vôd, prípojka STA, telefónny rozvod, bleskozvod, rozvod ústredného kúrenia, vnútorný požiarny rozvod – hadicové navijaky, hasiace prístroje, verejné svietidlá – vnútorné, verejné svietidlá – vonkajšie, vchodové dvere, zábradlia schodísk.
- 5) Neoddeliteľnou prílohou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu (ďalej len evidenčný list) podpísaný prenajímateľom a nájomcom.
- 6) Zoznam osôb, ktoré budú žiť s nájomcom spolu v byte je uvedený v evidenčnom liste.

Článok II. Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 15.7.2026 do 15.07.2028** a to v súlade s §-om 12 ods. 2) prvá veta zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon).
- 2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve po splnení podmienok podľa zákona, s výnimkou naplnenia ustanovenia § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka. V tomto prípade je na posúdení prenajímateľa, či s nájomcom uzatvorí nájomnú zmluvu na opakovaný nájom bytu.
- 3) Prenajímateľ bude v lehote 3 mesiacov pred uplynutím doby nájmu dohodnutom v predchádzajúcom bode informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. Zároveň nájomcu vyzve, aby spolu s písomnou žiadosťou na opakovaný nájom predložil v stanovenej lehote svoje príjmy, ako aj príjmy všetkých osôb, ktoré s ním budú v byte bývať a to za predchádzajúci kalendárny rok.
- 4) Nájomca je po doručení výzvy povinný písomne požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a predložiť všetky potvrdenia o príjme, inak mu právo uzatvorenia opakovanej nájomnej zmluvy zanikne.

Článok III. Nájomné a úhrada za služby spojené s nájomom

- 1) Výška mesačného nájomného je 187,44 € slovom Jednostoosemdesiatšedem 44/100 eur.
- 2) V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu. Úhrada za služby spojené s užívaním bytu je zálohová a podlieha zúčtovaniu formou vyúčtovania nedoplatkov alebo preplatkov buď na strane nájomcu alebo prenajímateľa. Nedoplatky a preplatky sú splatné do 15 dní odo dňa vyúčtovania pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 3) Zálohu na vodné, elektrickú energiu spoločných priestorov a prevádzkovanie ČOV bude prenajímateľ účtovať spolu s nájomným vo výške podľa evidenčného listu. Výška zálohy na vodné je 3,50 € na jednu osobu a jeden mesiac. Výška zálohy na elektrickú energiu za spoločné priestory a za prevádzkovanie ČOV je 3,50 € na jednu osobu a jeden mesiac.
- 4) **Výška nájomného a zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa platia mesačne spolu vo výške 201,44 €, slovom dvestojeden 44/100 eur** a to najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa, bankové spojenie Všeobecná úverová banka, a.s., číslo účtu SK12 5600 0000 0001 0597 1014 s uvedením variabilného symbolu číslo mesiac rok (napr. 012026).
- 5) Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5% za každý deň omeškania z dlžnej sumy najmenej 0,83 € za každý začatý mesiac omeškania.
- 6) Elektrickú energiu za byt, plyn a poplatok za TKO si nájomca hradí zo svojho.
- 7) Náklady spojené s revíziami plynových a elektrických zariadení a náklady na prevádzku ČOV (čistiareň odpadových vôd) a LAPOL-u hradí prenajímateľ a nie sú zahrnuté v cene nájmu. V prípade zvýšených nákladov na opravy predmetných zariadení, ktoré vzniknú preukázane nesprávnym zaobchádzaním hradí tieto nájomca a to do 30 dní odo dňa vyúčtovania prenajímateľom.
- 8) Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu výšky nájmu a záloh za služby spojené s užívaním bytu v prípade zmeny platobných podmienok.
- 9) Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítať svoje pohľadávky voči prenajímateľovi vyplývajúce z tejto zmluvy alebo akékoľvek nadobudnuté pohľadávky bez výslovnej dohody s prenajímateľom.

Článok IV. Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca sa zaväzuje, že bude byt a spoločné priestory v dome užívať riadnym a obvyklým spôsobom. Uvedené sa vzťahuje aj na osoby, ktoré budú v byte s nájomcom spoločne bývať (ďalej len nájomca).

- 2) Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte ani v bytovom dome žiadne stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať na strechu bytového domu a ani nikde inde žiadne technické zariadenia na príjem satelitného vysielania bez výslovného súhlasu prenajímateľa .
- 3) Nájomca si hradí zo svojho náklady spojené s drobnými opravami v byte súvisiace s užívaním ako aj náklady, spojené s bežnou údržbou, pričom charakter drobných opráv je vymenovaný v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z.
- 4) Nájomca je oprávnený užívať v dome spoločné priestory.
- 5) Ak nesplní prenajímateľ svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, závady odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
- 6) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonania, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nepostará nájomca o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
- 7) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v prenajatom byte, v inom byte alebo spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú alebo osoby, ktoré sa s jeho vedomím v bytovom dome zdržujú (návšteva a pod.). Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 8) Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe. Podpisom tejto nájomnej zmluvy nájomca vyhlasuje, že predmetnú podmienku dodrží. V prípade zistenia porušenia zákazu prenájmu bytu, resp. jeho časti bude uvedené považované za hrubé porušenie povinností nájomcu a dôvodom pre ukončenie nájmu.
- 9) Prípadné zmeny stavu a počtu osôb v byte oproti počtu osôb uvedených v evidenčnom liste je nájomca povinný zmenu nahlásiť do 10 dní prenajímateľovi.
- 10) Nájomca je povinný po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutej miere umožniť za účelom kontroly technického stavu bytu vstup do bytu prenajímateľovi a zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ je povinný udržiavať byt, zariadenie bytu, bytový dom a spoločné priestory bytového domu v takom stave, aby boli spôsobilé na riadne užívanie
- 2) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Prenajímateľ nezodpovedá za veci, vnesené do bytu resp. spoločných bytových zariadení nájomcom.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte po dohode s nájomcom, ak nájomca bez vážneho dôvodu nedá súhlas k potrebnej úprave, zodpovedá za prípadné poškodenie bytu a jeho príslušenstva.

Článok VI.
Vyhlásenie nájomcu a prenajímateľa

- 1) Nájomca vyhlasuje, že prenajímateľom určeným spôsobom zaplatí prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške šiestich mesačných nájmov, čo je suma 1124,64 €, Jedentisícstodvadsaťštyri 64/100 eur do 30 dní od podpísania tejto nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca v stanovenej lehote neuhradí finančnú zábezpeku, môže to byť dôvodom na ukončenie nájmu.
- 2) Po skončení nájmu sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi zloženú finančnú zábezpeku, resp. jej časť po odpočítaní dlžného nájmu, zálohy za služby spojené s užívaním bytu alebo nákladov vynaložených na opravy v byte spôsobené nájomcom vrátiť nájomcovi do 30 dní od skončenia nájmu. Spôsob vysporiadania finančnej zábezpeky bude dohodnutý pri ukončení nájomného vzťahu.
- 3) Finančná zábezpeka uhradená nájomcom po uzavretí nájomnej zmluvy na prvý nájom bytu sa v prípade nájomnej zmluvy uzatváranej na opakovaný nájom považuje za uhradenú a zostáva na samostatnom účte zriadenom prenajímateľom na tento účel v banke až do ukončenia nájomného vzťahu a jej vysporiadania.
- 4) Prenajímateľ vyhlasuje, že živnosť kuchynskej linky je 20 rokov, sporáku 15 rokov a kotla 20 rokov odo dňa nadobudnutia (resp. kúpy). Pred uplynutím týchto dôb nemá nájomca právo na ich výmenu, okrem prípadu, ak by išlo o vadu v rámci záručnej doby.

Článok VII.
Vyhlásenie nájomcu

Nájomca vyhlasuje, že preberá byt, príslušenstvo k bytu a zariadenie bytu uvedené v článku I. tejto nájomnej zmluvy v dobrom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade akýchkoľvek skrytých závad v byte je povinný ich do troch dní od zistenia nahlásiť prenajímateľovi.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1) Nájom bytu zaniká jedným z týchto dôvodov :

- a) pred uplynutím dohodnutej doby vzájomnou písomnou dohodou ku dňu podľa dohody
- b) uplynutím dohodnutej doby ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak
- c) písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane zo strany prenajímateľa
 - ak nájomca alebo ten, kto býva s nájomcom v byte, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho vybavenie a príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie
- d) odstúpením od zmluvy a to písomným podaním doručeným druhej strane s tým, že účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom jeho doručenia a to
 - zo strany prenajímateľa, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva byt s jeho príslušenstvom spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - zo strany nájomcu, ak sa byt bez jeho zavinenia stane nespôsobilým jeho riadnemu užívaniu

2) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť byt do pôvodného stavu s hygienickou maľovkou, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca je povinný odovzdať byt v takom stave, ktorý zodpovedá riadnemu užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s vybavením uvedeným v čl. I bod 2. tejto nájomnej zmluvy .

3) Nájomca nemá právo po skončení nájmu na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, okrem prípadu, ak byt nie je pred skončením dohodnutej doby spôsobilý užívania bez zavinenia nájomcu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1) Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov ako aj údajov osôb jemu zverených v zmysle § 7 z. č. 428/2002 Z. z.

- 2) Prenajíateľ vyhlasuje, že bude zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch nájomcu a jemu zverených osobách v zmysle § 18 z. č. 428/2002 Z. z.
- 3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami a schválenia obecným zastupiteľstvom.
- 4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
- 5) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboch strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

V Jedľových Kostol'anoch, dňa 14.07.2026

za prenajímateľa :

za nájomcu :