

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ : Obec Moravský Svätý Ján
Moravský Svätý Ján č. 803, 908 71 Moravský Svätý Ján
IČO: 00 309 737
DIČ: 2021049547
zast.: Anton Emrich, starosta obce
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK84 5600 0000 0032 6553 5004

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Magdaléna Kovárová

trvale bytom: 908 71 Moravský Svätý Ján 794
doručovací adresa: Moravský Svätý Ján č. 794, 908 71 Moravský Svätý Ján

(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí zmluvy o nájme bytu za nasledovných podmienok:

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je podľa listu vlastníctva č. 1329 výlučným vlastníkom bytového domu so súpisným číslom 794, postaveného na pozemku parc. č. 4913/63, katastrálne územie Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, v ktorom sa nachádza: byt č. 4, vchod A, poschodie (ďalej len „byt“).
2. Byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, pozostáva z predsiene, kúpeľňa, WC, 2 izby, obývačka, kuchyňa, komora a terasa. Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 76,2 m².
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, ktoré tvoria najmä vodovodná prípojka, teplotonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka a k nim prislúchajúce zariadenovacie predmety (WC, umývadlo, sprcha, elektrické zásuvky, vypínače, osvetlenie), podlahová krytina, kuchynská linka so sporákom a digestorom a poštová schránka, plynový kotol, domáci telefón a pod.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca prenecháva nájomcovi do užívania byt uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy a nájomca tento byt preberá do svojho užívania a zaväzuje sa ho užívať len na účel bývania pre seba a pre osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, riadne a včas platiť dohodnuté nájomné podľa čl. II tejto zmluvy a plniť si ďalšie povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy a z ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov. Zoznam osôb, žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

5. Popri práve užívať byt uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom bytu.
6. Nájomca na základe vykonanej obhliadky na mieste samom vyhlasuje, že od prenajímateľa preberá byt bez závad a v stave spôsobilom na riadne užívanie, technický stav bytu mu je dobre známy a nemá voči nemu žiadne výhrady.

II.

Nájomné a platby spojené s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 198,76,- EUR (slovom: stodeväťdesiatosem eur, sedemdesiatšesť centov); z nájomného bude prenajímateľ splácať úver poskytnutý Štátnym fondom rozvoja bývania na výstavbu bytového domu (ďalej len „nájomné“).
2. Dohodnuté nájomné je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť v prípade zmeny výšky splátky úveru podľa zmluvy o úvere so ŠFRB alebo v prípade zmeny právnych predpisov týkajúcich sa podpory nájomného a sociálneho bývania. O tejto zmene je prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne písomne informovať.
3. Okrem úhrady nájomného je nájomca povinný uhrádzať zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu (dodávka vody, stočné, spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch, poistenie bytového domu, režijné náklady na správu bytového domu a pod.) vo výške podľa predpokladaných nákladov na zabezpečenie uvedených služieb, tzn. v sume 21,70 EUR (slovom: dvadsaťjeden eur a sedemdesiat centov).
4. Vyúčtovanie zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ zabezpečí raz ročne podľa skutočných nákladov. V prípade, že výsledkom vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu bude preplatok nájomcu, prenajímateľ vráti preplatok do 30 dní od vyhotovenia vyúčtovania na účet nájomcu. V prípade, ak výsledkom vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu bude nedoplatok, je nájomca povinný nedoplatok uhradiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
5. Nájomca je povinný uhrádzať platby nájomného a zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu podľa bodov 1 a 3 tohto článku zmluvy najneskôršie do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to v hotovosti do pokladne prenajímateľa, poštovou poukážkou alebo bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo na účet, ktorý bude nájomcovi zo strany prenajímateľa písomne oznámený. Všetky bezhotovostné platby je nájomca povinný identifikovať variabilným symbolom VS: 92001 a špecifickým symbolom, ktorým bude označenie mesiaca, za ktorý sa realizuje úhrada (v tvare MMRRRR). Nájomné sa v prípade bezhotovostného prevodu považuje za uhradené až momentom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo platieb za plnenia spojené s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený si uplatňovať voči nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR (slovom: osemdesiattri centov) za každý, aj začatý mesiac omeškania.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude nájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo platieb za plnenia spojené s užívaním bytu o viac ako tri mesiace, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku voči nájomcovi zo zábezpeky na nájomné zloženej na účet prenajímateľa v zmysle čl. IV, bod 1, písm. k) tejto zmluvy. Nájomca je povinný bezodkladne doplniť zábezpeku na nájomné do dohodnutej výšky.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za ďalšie služby spojené s užívaním predmetu nájmu (poplatky za spotrebu elektrickej energie, poplatky za odvoz komunálneho odpadu, poplatky za TV a internet a pod.) bude uhrádzať nájomca priamo dodávateľovi príslušnej služby.

III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy vrátane príslušenstva do nájmu na dobu určitú, a to odo dňa 01.01.2026 do 31.12.2028.
2. Zmluvný vzťah založený touto nájomnou zmluvou zaniká:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka; výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď nájomcovi.
 - d) písomnou výpoveďou nájomcu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu; výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď prenajímateľovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený minimálne dva mesiace pred skončením nájmu písomne požiadať prenajímateľa o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy na dobu nájmu tri roky. Prenajímateľ s nájomcom novú nájomnú zmluvu uzavrie výlučne v prípade, ak sú splnené všetky zákonom stanovené podmienky a podmienky určené všeobecne záväzným nariadením obce, ktorým sa upravujú podmienky nakladania s obecnými bytmi.
4. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal pri začatí nájmu.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje do 60 dní od skončenia nájmu vrátiť nájomcovi zloženú zábezpeku podľa čl. IV, bod 1, písm. k) tejto zmluvy, zníženu o existujúce nedoplatky na nájomnom a úhradách spojených s nájmom bytu, o sankcie v zmysle ustanovení tejto zmluvy a o náhradu škody, ktorá bude na predmete nájmu zistená ku dňu skončenia nájomného vzťahu.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytového domu v súlade s domovým poriadkom, riadne platiť prenajímateľovi nájomné a ďalšie dohodnuté platby,
 - b) podieľať sa v bytovom dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv,
 - c) na svoje vlastné náklady zabezpečovať opravy a údržbu bytu v zmysle čl. V tejto zmluvy,
 - d) písomne oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ku ktorým sa zaviazal prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie,
 - e) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch a obhliadku príslušenstva bytu, ako sú plynové a elektrické spotrebiče, sekundárna sieť, ističe a merače, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod.,

- g) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného okresného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu,
 - h) znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo ich vykonanie zabezpečuje prenajímateľ,
 - i) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi údaje o osobách žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a všetky zmeny, ku ktorým dôjde,
 - j) byť alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - k) najneskôr 15 dní pred podpisom zmluvy zložiť jednorazovou platbou na účet prenajímateľa zábezpeku na nájomné vo výške šesťmesačného nájomného podľa čl. II, bod 1 tejto zmluvy, tzn. finančné prostriedky v sume 1 192,53 EUR (slovom: jedentisícstodeväťdesiatdva eur, päťdesiat tri centov),
 - l) uzavrieť poisťnú zmluvu na poistenie domácnosti a prenajímateľovi kedykoľvek na požiadanie predložiť doklady preukazujúce trvanie poisťného vzťahu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje:
- a) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu,
 - b) riadne a včas odstrániť alebo zabezpečiť odstránenie závad, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo ktoré užívanie bytu podstatne zhoršujú za podmienky, že za závary zodpovedá prenajímateľ; ak tak prenajímateľ neurobí, je nájomca oprávnený po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závary odstrániť v nevyhnutnej miere na svoje náklady a požadovať od prenajímateľa úhradu účelne vynaložených nákladov, a to do 6 mesiacov od odstránenia závary, inak toto právo zaniká,
 - c) riadne a včas poskytovať nájomcovi plnenia spojené s užívaním bytu,
 - d) raz ročne vyúčtovať zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu,
 - e) vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny bytu len so súhlasom nájomcu; ak vykonáva prenajímateľ tieto úpravy na príkaz orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktoré v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

V.

Údržba a opravy predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s bežnou údržbou a opravy predmetu nájmu súvisiace s jeho užívaním si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a bežnú údržbu predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
2. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 48 hodín od okamihu, kedy sa o nich dozvedel, nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
3. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 2 tejto nájomnej zmluvy.

VI.

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že vzájomná komunikácia bude prebiehať ústnou formou, telefonicky, elektronickými médiami alebo písomne. V prípadoch, v ktorých je v tejto zmluve alebo osobitnými

predpismi stanovená písomná forma, zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť môže byť doručená osobne a druhá zmluvná strana potvrdí prevzatie dátumom a svojím podpisom, alebo môže byť doručované poštou, ako doporučená zásielka do vlastných rúk a zaslaná na adresu, ktorá je uvedená v tejto zmluve ako doručovacia. Zásielka sa považuje za doručenú aj v prípade, ak si adresát zásielku v odbernej lehote neprevzal, o zásielke sa nedozvedel alebo jej prevzatie odmietol, pričom za deň doručenia sa v takomto prípade považuje desiaty deň po jej preukázateľnom odoslaní.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že si budú bez zbytočného odkladu oznamovať zmenu údajov potrebných pre plnenie tejto zmluvy – zmeny v osobných údajoch, zmeny bankového spojenia a čísla účtu, zmeny v doručovacej adrese, zmeny osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a pod.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy poskytuje prenajímateľovi a osobám zabezpečujúcim správu bytového domu pre prenajímateľa súhlas so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedenom v tejto zmluve a jej prílohách na obdobie trvania tejto zmluvy, resp. do doby vysporiadania všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy. Po tomto období budú osobné údaje nájomcu z informačných systémov prenajímateľa a osôb zabezpečujúcich správu bytového domu pre prenajímateľa odstránené.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený akúkoľvek svoju pohľadávku, ktoré mu vznikla v súvislosti s touto nájomnou zmluvou, uspokojiť zo zábezpeky zloženej na účet prenajímateľa v zmysle čl. IV, bod 1, písm. k) tejto zmluvy.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvnými stranami a účinnosť 1.1.2026.
2. Táto zmluva je vyhotovená v rovnopisoch, pričom nájomca obdrží jedno vyhotovenie zmluvy a prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy sú platné len v písomnej forme a so súhlasom oboch zmluvných strán, s výnimkou prípadu podľa čl. II, bod 2 tejto zmluvy.
4. Vo veciach neupravených ustanoveniami tejto zmluvy zmluvné strany postupujú v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných okolností, vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, obsahu zmluvy porozumeli a túto na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Moravskom Svätom Jáne, dňa 31.12.2025

Prenajímateľ:



Anton Emrich, starosta

Nájomca:

Magdaléna Kovárová