

# Zmluva o nájme bytu v bytovom dome súp. č. 790

---

## Čl. I

### Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Borský Svätý Jur  
908 79 Borský Svätý Jur 690  
IČO: 00 309 401  
zastúpená starostkou obce Mgr. Annou Kratochvílovou  
/ďalej len „prenajíateľ“/

Nájomca: Smatana Patrik  
r. č.: [REDACTED]  
908 79 Borský Svätý Jur 96  
/ďalej len „nájomca“/

Smatanová Andrea  
r. č.: [REDACTED]  
908 79 Borský Svätý Jur 96

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu

## Čl. II

### Predmet nájmu

Prenajíateľ prenechá nájomcovi 2-izbový byt č. B 1 na 1. nadzemnom podlaží domu s.č. 790 v Borskom Svätom Jure, pozostávajúci z: 2 izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, chodby o celkovej výmere 50,12 m<sup>2</sup> a úložného priestoru, ktorý sa nachádza na medziposchodí domu.

## Čl. III

### Doba nájmu

- 1) Nájom vzniká dňom 01. 12. 2019.
- 2) Nájom sa uzatvára na dobu určitú – 29. 02. 2020.
- 3) Doba uvedená v ods. 2 môže byť prenajíateľom predĺžená na ďalšie 3 roky a to za týchto podmienok:
  - a) nájomca požiada o opakované predĺženie nájomnej zmluvy najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu,
  - b) ak nájomca bude spĺňať podmienky poskytnutia nájomného bytu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní § 12, ods. 4, písm. a/ resp. b/,
  - c) ak nájomca si po dobu nájmu plnil povinnosti najmä o platení nájomného a služieb spojených s užívaním bytu.

## Čl. IV

### Výpočet nájomného a finančná zábezpeka

- 1) Mesačná výška nájomného sa stanovuje sumou 2,33 €/m<sup>2</sup>.

- 2) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj cenu služieb spojenú s užívaním bytu a spoločných priestorov, ktorú bude prenajímateľ platiť subjektu, ktorý službu bude poskytovať / napr. za odber elektriny, vody, .../
- 3) Finančná zábezpeka vo výške 700,- € zostáva obci ako zábezpeka v prípade straty schopnosti uhrádzať nájomné a ostatné služby, resp. na úhradu škôd spôsobených nájomcom. Ak nevznikne takáto situácia, finančná zábezpeka sa po ukončení nájmu vráti nájomcovi v plnej výške.

## **Čl. V Nájomné a jeho úhrady**

- 1) Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
- 2) Výška nájomného sa stanovuje sumou 116,78 €/mesiac.
- 3) Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške 45,- €. V tejto cene sú zahrnuté preddavky za:
  - elektrina – spol. priestory 2,- €
  - poistenie byt. domu 3,- €
  - vývoz fekálií 6,- €/osoba
  - vodné /spotreba v byte/ 4,- €/osoba
- 4) Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca v celkovej výške 161,78 €/mesiac.
- 5) Nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca mesačne najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca.
- 6) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok za omeškanie.
- 7) Prenajímateľ najneskôr do 28.2. nasledujúceho kalendárneho roka vykoná ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.

## **Čl. VI Iné dojednania**

- 1) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutia cenových orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení.
- 2) Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmeny v prípadoch uvedených v ods. 1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- 3) Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných poplatkov. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.
- 4) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Drobnými opravami sú opravy bytu, miestnosti neslúžiace na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednu opravu

neprevýši sumu 16,60 €. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní bytu / napr. maľovanie, nátery a pod./, poškodenie zariadenia bytu z nedbanlivosti uhradí nájomca v plnej výške.

- 5) Nájom bytu sa končí uplynutím doby nájmu /čl. III ods. 2/, alebo písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou v zmysle § 710 Občianskeho zákonníka.
- 6) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 7) Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal, o čom podpíše dohodu o ukončení nájmu bytu.
- 8) Nájomca bude vykonávať služby, za ktoré prenajímateľ nebude požadovať úhradu a to: upratovanie spoločných priestorov.
- 9) Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšila, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
- 10) Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok.
- 11) Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti.
- 12) U nájomných bytov nie je dovolené realizovať podnájom bytu.
- 13) Nájomca zodpovedá za požiarnu ochranu prenajatých priestorov.
- 14) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- 15) Účastníci tejto zmluvy si zmluvu prečítali a vyhlasujú, že zmluve porozumeli, s obsahom tejto zmluvy súhlasia a na znak súhlasu túto zmluvu podpisujú.
- 16) Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, po jednom pre prenajímateľa aj nájomcu.

Borský Svätý Jur 29. 11. 2019



podpis prenajímateľa

podpis nájomcu