

# Zmluva o nájme bytu

Prenajíateľ: Obec Borský Svätý Jur  
908 79 Borský Svätý Jur 690  
zastúpená Mgr. Jurajom Smolárom  
IČO: 00 309 401  
DIČ:2021049415  
IBAN: SK41 5600 0000 0032 0200 0002

Nájomca: Ingrid Smoláková  
r. č.: [REDACTED]  
908 79 Borský Svätý Jur 60

Uzavrárajú v zmysle par. 663 až 684 Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme bytu.

## I.

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 2 na poschodí domu č.60 v Borskom Svätom Jure na dobu určitú – do 31.12.2026 s platnosťou od 1. 1. 2024.
2. Byt je vykurovaný ústredným kúrením, má 1 obytnú miestnosť, kuchyňu, kúpeľňu, chodbu a vstupnú halu . Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu a právo užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

## II.

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká povinnosť platiť prenajíateľovu nájomné za byt a úhradu za plnenia / služby/ poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného, určená podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č.01/ R-1/2008 o úhrade za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu je 42,70 € mesačne.
3. Za plnenie poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačne preddavky: 44,00 €.

V tejto sume sú zahrnuté mesačné preddavky na:

- |  |         |
|--|---------|
| - vývoz odpadových vôd                 | 27,00 € |
| - základné prevádzkové zariadenia bytu | 17,00 € |

Nájomné a preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu platí nájomca v celkovej výške 86,70 € a platí sa mesačne pozadu najneskôr 5-teho dňa nasledujúceho mesiaca.

Forma úhrady - bankovým prevodom alebo v hotovosti do pokladne prenajíateľa.

4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky za služby do piatich dní po ich splatnosti, t.j. do desiateho dňa každého mesiaca je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok za omeškanie.
5. Prenajímateľ najneskôr do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka vykoná ročné vyúčtovanie náhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu v zmysle platných právnych predpisov.
6. 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.

### III.

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 rozhodnutí 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 zmení v prípadoch uvedených v ods. 1 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 preddavkov. Týmito skutočnosťami sú najmä zmeny počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu.

### IV.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv s užívaním bytu.
2. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou si hradí nájomca.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne, t.j. /tento nepoškodzovať a nest'azovať nerušené užívanie práv iným užívateľom bytov v dome/, riadne používať plnenia spojené s užívaním bytu, dbať aby sa vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Ak sa vyskytnú v byte závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, ohlási ich nájomca neodkladne prenajímateľovi a po uplynutí 48 hod. lehoty /resp. dohodnutej lehoty/ má právo závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho úhradu účelne vynaložených nákladov.

Právo na úhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

5. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú alebo sú u neho na návšteve. Ak tak neurobí, má právo prenajímateľ právo odstrániť ich na jeho náklady.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov.

## V.

1. Skorší nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu len s privolením súdu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len s privolením súdu a z dôvodu taxatívne vypočítaných v par. 711 odst. 1 Obč. zákonníka.
4. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovu byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úkony a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšila.

Borský Svätý Jur, 06. 12. 2023

  
  


prenajímateľ

  


nájomca