

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

---

## Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Borský Svätý Jur  
908 79 Borský Svätý Jur 690  
IČO: 00 309 401  
zastúpená starostom obce Mgr. Jurajom Smolárom  
/ďalej len „prenajímateľ“/

Nájomca: Natália Balážová  
r. č.:  
908 79 Borský Svätý Jur 790  
/ďalej len „nájomca“/

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu za nasledovných podmienok:

## Čl. I Preambula

Nakoľko bol byt obstaraný podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, v znení neskorších zmien a doplnkov, obec Borský Svätý Jur postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona a Všeobecne záväzného nariadenia obce Borský Svätý Jur č. 1/2023 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej len „nariadenie“).

## Čl. II Predmet nájmu

Prenajímateľ prenechá nájomcovi 2-izbový byt č. B 12 na 2. nadzemnom podlaží domu s.č. 790 v Borskom Svätom Jure, pozostávajúci z: 2 izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, chodby o celkovej výmere 54,04 m<sup>2</sup> a ½ úložného priestoru, ktorý sa nachádza na medziposchodí domu.

## Čl. III Doba nájmu

- 1) Nájom vzniká dňom 01. 02. 2025.
- 2) Nájom sa uzatvára na dobu určitú – do 30. 04. 2025.
- 3) Nájomca má právo na opätovné uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a splnení podmienok platného nariadenia obce Borský Svätý Jur. O možnosti uzatvorenia opakovaného nájmu bude nájomca písomne informovaný prenajímateľom minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu.
- 4) Doba uvedená v ods. 3 môže byť prenajímateľom predĺžená o ďalšie 3 roky a to za týchto podmienok:
  - a) nájomca je povinný doručiť Obecnému úradu Borský Svätý Jur písomnú žiadosť

o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu do 30 dní po doručení informácie o možnosti opakovaného nájmu a zároveň je nájomca povinný predložiť doklady preukazujúce splnenie podmienok nariadenia obce Borský Svätý Jur upravujúce podmienky pridelenia bytu.

- b) k 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 755,- € zostáva obci ako zábezpeka v prípade straty schopnosti uhrádzať nájomné a ostatné služby, resp. na úhradu škôd spôsobených nájomcom. Finančnú zábezpeku zúčtuje prenajímateľ nájomcovi po skončení nájmu a zvyšnú sumu vyplatí nájomcovi do 30 dní od odovzdania bytu. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.

#### **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 125,91 €/mesiac.
- 3) Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške 43,00 €. V tejto cene sú zahrnuté preddavky za:
  - elektrina – spol. priestory 2,- €
  - poistenie byt. domu 3,- €
  - vývoz fekálií 15,- €/osoba
  - vodné /spotreba v byte/ 4,- €/osoba
- 4) Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca v celkovej výške 168,91 €/mesiac.
- 5) Nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca mesačne najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca v peňažnej hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedeného v Prima banka Slovensko, a. s. SK41 5600 0000 0032 0200 0002.
- 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 zmení v prípadoch uvedených v ods. 1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- 3) V deň vzniku nájmu oznámi nájomca prenajímateľovi všetkých príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
- 4) Prílohou zmluvy je evidenčný list osôb žijúcich v byte.
- 5) 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.
- 6) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od podpisu zmluvy meno dodávateľa elektrickej energie a zemného plynu. Zároveň sa nájomca zaväzuje oznamovať prenajímateľovi akúkoľvek zmenu týkajúcu sa dodávateľa elektrickej energie a zemného plynu.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 10) 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 odovzdaní a prevzatí bytu bude zmluvnými stranami spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
- 11) Nájomca bude vykonávať služby, za ktoré prenajímateľ nebude požadovať úhradu a to: upratovanie spoločných priestorov.
- 12) 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.
- 13) Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok.
- 14) Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti.

- 15) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe (právnickej alebo fyzickej). Ak nájomca dá vec do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy podľa § 666 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Súčasťou zmluvy je vyhlásenie nájomcu, že neprenehá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe (právnickej alebo fyzickej).
- 16) Nájomca zodpovedá za požiaru ochranu prenajatých priestorov.
- 17) Nájomca a osoby, ktoré nájomný byt užívajú, sú povinní umožniť prenajímateľovi bytu a ďalším oprávneným osobám v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, v znení neskorších zmien a doplnkov, vstup do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu, vykonania opráv a údržby bytu, aj za účelom kontroly stavu vodomeru na nevyhnutný čas.

## **Čl. VII**

### **Záverečné ustanovenia**

- 1) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden originálny rovnopis.
- 2) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 3) Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
- 4) Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj ďalšími osobitnými predpismi.
- 5) Zmluva o nájme bytu bola spísaná a uzavretá na základe slobodne, vážne, určite a zrozumiteľnej prejavenej vôle prenajímateľa a nájomcu, ktorí ju po prečítaní a schválení na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

Borský Svätý Jur

---

podpis prenajímateľa

---

podpis nájomcu

#### Prílohy:

Evidenčný list osôb k bytu

Vyhlásenie nájomcu

Evidenčný list osôb k bytu č. B12 v bytovom dome č.790 v Borskom Svätom Jure

<b>P.č</b>	<b>Meno a priezvisko</b>	<b>Dátum narodenia</b>	<b>Pomer k užívaniu bytu</b>
1.	Natália Balážová		nájomca
2.	Laura Balážová		dcéra nájomcu

Dátum:

Podpis nájomcu:

## Vyhlásenie nájomcu

Vyhlasujem, že v zmysle zmluvy o nájme bytu v bytovom dome č.790 neprenehám predmet nájmu byt č. B12 alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe (právnickej alebo fyzickej).

Som si vedomý/á všetkých právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti tohto môjho čestného vyhlásenia.

Natália Balážová

.....  
Dátum vyplnenia

.....  
Meno a priezvisko

.....  
Podpis nájomcu