

Zmluva o nájme bytu v bytovom dome súp. číslo 790

Zmluvné strany

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

Nájomca: Monika Kunšteková
r. č.: [REDACTED]
908 79 Borský Svätý Jur [REDACTED]
/ďalej len „nájomca“/

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu

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 3-izbový byt č. D 2 na 2. nadzemnom podlaží domu s.č. 790 v Borskom Sv. Jure, pozostávajúci z: 3 izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, chodby o celkovej výmere 71,47 m² a ½ úložného priestoru, ktorý sa nachádza na medziposchodí domu.

Čl. III

Doba nájmu

- 1) Nájom vzniká dňom 01. 05. 2025.
- 2) Nájom sa uzatvára na dobu určitú – do 30. 11. 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) 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 €/m².
- 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 1 000,- € 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 166,53 €/mesiac.
- 3) Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške 43,- €. 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 209,53 €/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) 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.

V Borskom Svätom Jure, dňa 30. 04. 2025

podpis prenajímateľa

podpis nájomcu

Prílohy:

Evidenčný list osôb k bytu

Vyhlásenie nájomcu

Evidenčný list osôb k bytu č. D 2 v bytovom dome č.790 v Borskom Svätom Jure

P.č.	Meno a priezvisko	Dátum nar.	Pomer k užívaniu bytu
1.	Monika Kunšteková	██████████	nájomca
2.	Stanislav Pavliš	██████████	████ nájomcu

Dátum:

Podpis nájomcu:

Vyhlásenie nájomcu

Vyhlasujem, že v zmysle zmluvy o nájme bytu v bytovom dome č.790 neprenehám predmet nájmu byt č. D2 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.

Monika Kunšteková

.....
Dátum vyplnenia

.....
Meno a priezvisko

.....
Podpis nájomcu