

N á j o m n á z m l u v a o p r e n á j m e b y t u

uzatvorená v zmysle ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom
znení
(ďalej len „Zmluva“) medzi:

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

Nájomca: Barbora Gubišová
dátum nar.:
r. č.
908 79 Borský Svätý Jur

I.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Senica, na liste vlastníctva č. 1493, pre okres Senica, obec Borský Svätý Jur, katastrálne územie Borský Svätý Jur so súpisným číslom 216 postaveného na pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 1579/23 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, s výmerom 146 m².

II.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt **č. 3** na poschodí bytového domu č. 216 v Borskom Svätom Jure na dobu určitú – **do 31.12.2026 s platnosťou od 1.5.2026**.
2. 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.
3. Byt je vykurovaný ústredným kúrením, má 2 obytné miestnosti, kuchyňu, komoru, splachovací záchod, kúpeľňu a pivnicu. Celková podlahová plocha bytu je **55,76m²**. 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.

III.

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia / služby/ poskytované s užívaním bytu.

2. Výška nájomného, určená podľa *Vyhlášky č. 281/2024 Z. z. Ministerstva dopravy Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore* za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu je **225,31 €** mesačne podľa prílohy – Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
3. Za plnenie poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačne preddavky: 56,00 €. V tejto sume sú zahrnuté mesačné preddavky na:

Vodne	6,00€
Vývoz odpadových vôd	50,00€
4. Nájomné a preddavky za plnenie poskytované s užívaním bytu platí nájomca v celkovej výške **281,30€** a platí sa mesačne pozadu najneskôr 15-teho dňa nasledujúceho mesiaca. Forma úhrady - bankovým prevodom alebo poštovou poukážkou.
5. 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.
6. Prenajímateľ najneskôr do 28.2.2027 vykoná ročné vyúčtovanie náhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu v zmysle platných právnych predpisov.
7. Finančná zábezpeka vo výške **700,00 €** 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.

IV.

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.

V.

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 nesťažovať 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 a iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov.

VI.

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 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.
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 zlepšilo.

V Borskom Svätom Jure, dňa 04.05.2026

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

EVIDENČNÝ LIST

pre výpočet úhrady za užívanie bytu a za služby s tým spojené
v zmysle Vyhlášky č. 281/2024 Z. z.

Vyhláška Ministerstva dopravy Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore

Meno nájomcu bytu	Barbora Gubišová
Adresa	908 79 Borský Svätý Jur

I. Údaje o byte

- vlastník bytu: Obec Borský Svätý Jur, IČO 00309401, 908 79 Borský Svätý Jur č. 690
- číslo bytu: 3
- kúrenie: ústredné

II. Výmera bytu

- obytná plocha celkom: 29,86 m²
- plocha vedľajších miestností: 25,90 m² /kúpeľňa -6,6m², kuchyňa -5,94 m², chodba-10,84 m², komora – 2,52 m²/

Hodnota bytu sa určuje celkovou podlahovou plochou (55,76 m²) x 1 480€ (obec do 10 000 obyvateľov)

Hodnota bytu je 82 524,80€

III. Údaje o ďalších osobách bývajúcich v byte

- Leonard Gubiš, Borský Svätý Jur, dátum nar. :

IV. Ostatné zariadenie bytu € / mesiac

1. kuchynská linka 1,00€
2. sporák 1,00 €
3. ostatné zariadenie a vybavenie 0
 - vstavaná skriňa

V. Výpočet

- ročná úhrada za byt (3% z hodnoty bytu) 2 475,74 €

VI. Úhrada za užívanie bytu

- mesačná výška nájmu sa určuje sumou €/mesiac 206,31 €
- základné prevádzkové zariadenie: 203,94 €/rok 17,00 €
- ostatné zariadenie: 2,00€

VII. Mesačná úhrada a výpočet mesačných preddavkov

- mesačná úhrada za byt 225,31 €
- mes. záloha za vodu 3,00 € / osoba 6,00
- mes. záloha za odpad. vodu 25,00 € / osoba 50,00

S p o l u mesačne

dňa 1.5.2026

281,31 €

Podpis užívateľa bytu

starosta obce