

# **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: Viera Arbesová  
r. č.:  
908 79 Borský Svätý Jur č.  
/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 prideľovania 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 1-izbový byt č. A 2 na 2. nadzemnom podlaží domu s.č. 790 v Borskom Sv. Jure, pozostávajúci z: 1 izby, kuchyne, kúpeľne, WC, chodby o celkovej výmere 32,36 m<sup>2</sup> a ½ úložného priestoru, ktorý sa nachádza na medziposchodí domu.

## **Čl. III**

### **Doba nájmu**

- 1) Nájom vzniká dňom 01. 09. 2026.
- 2) Nájom sa uzatvára na dobu určitú – 30. 11. 2026.
- 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.

#### **Článok 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 452.- € 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. 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 75,40 €/mesiac.
  - 3) Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv nájomného bytu vo vlastníctve obce je stanovený na 1% z nákladov na obstaranie bytového domu, vo výške 22,64 €.
- Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške 36,- €.

V tejto cene sú zahrnuté preddavky za:

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| - elektrina – spol. priestory | 2,- €        |
| - poistenie byt. domu         | 3,- €        |
| - vývoz fekálií               | 25,- €/osoba |
| - vodné /spotreba v byte/     | 6,- €/osoba  |

- 4) Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca v celkovej výške 149,12 €/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, prenájomca 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 prenájomca zmení v prípadoch uvedených v ods. 1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájomcu na vykonanie zmeny.
- 3) V deň vzniku nájmu oznámi nájomca prenájomcovi 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 prenájomcovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných poplatkov. Týmto skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.
- 6) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenájomcovi do 30 dní od podpisu zmluvy meno dodávateľa elektrickej energie a zemného plynu. Zároveň sa nájomca zaväzuje oznamovať prenájomcovi 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 nebanlivosti uhradí nájomca v plnej výške.
- 8) Nájom bytu sa končí uplynutím doby nájmu /čl. III ods. 2/, alebo písomnou dohodou nájomcu a prenájomcu, 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 prenájomcovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomcovi 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 prenájomca 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 prenájomcu, 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 neprenechá 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 vodomera 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, 01. 09. 2026

---

podpis prenajímateľa

---

podpis nájomcu

#### Príloha:

Evidenčný list osôb k bytu

Vyhlásenie nájomcu

**Evidenčný list osôb k bytu č. A2 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.           | Viera Arbesová           |                        | nájomca                      |

**Dátum:**

**Podpis nájomcu:**

## Vyhlásenie nájomcu

Vyhlasujem, že v zmysle zmluvy o nájme bytu v bytovom dome č. 790 neprenehám predmet nájmu byt č.A2 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.

Viera Arbesová

.....

Dátum vyplnenia

.....

Meno a priezvisko

.....

Podpis nájomcu