Zmluva o nájme bytu č. 2026/10/1

Prenajímateľ: Obec Šajdíkove Humence zastúpená Pavlom Burdom, starostom obce
Obec Šajdíkove Humence, 906 07 Šajdíkove Humence 48
IČO: 00310051 DIČ: 2021086903
Bankové spojenie: BIC - SUBASKBX
Číslo účtu: SK56 0200 0000 0015 9050 4253

a

Nájomca: [redacted] **nar.** [redacted]
Adresa trvalého pobytu: [redacted]

uzatvorená v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v spojení so zákonom č. 40/19654 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „zmluva").

Čl. I
Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu súpisné číslo 442 nachádzajúceho sa v obci Šajdíkove Humence, katastrálne územie Šajdíkove Humence na parcelnom čísle 9914/6 a liste vlastníctva č. 792.
2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu na dočasné odplatné užívanie výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.10 nachádzajúci sa v obci Šajdíkove Humence v bytovom dome súpisné číslo 442 na 4. nadzemnom podlaží. Byt č. 10 pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa+jedáleň, predsieň + komora, kúpeľňa a WC, balkón a pivnica. Podlahová plocha bytu je 70,49 m^2. Popis bytu a jeho vybavenosti je v evidenčnom liste č. 2026/10/1, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
4. Nájomca je so stavom bytu oboznámený, nakoľko sa jedná o opakované uzavretie zmluvy, prehliadka bytu osobne nebola potrebná. Byt je v užívania schopnom stave a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné a bez závad. Nájomca pokračuje v užívaní s osobami, podľa menného zoznamu osôb žijúcich v spoločnej domácnosti, ktorý je súčasťou Žiadosti o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy. Popri práve užívať byt majú aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať výlučne na bývanie a nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu alebo jeho časti užívacie právo tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. II
Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **25.10.2026** a uzatvára sa na dobu určitú do **24.10.2029**.
2. Po uplynutí nájmu podľa odseku 1 môže byť s nájomcom opakovane uzavretá nájomná zmluva na dobu určitú a to iba v prípade, že nájomca a osoby s ním bývajúce po celú dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v nájomnej zmluve a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, Všeobecne záväzného nariadenia Obce Šajdíkove Humence o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov (ďalej len VZN).

by Anonymizer.sk

3. Prenajímateľ bude o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy písomne informovať Nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu bytu. Ak má Nájomca záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy Bytu, je povinný podať Prenajímateľovi žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 60 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok uvedených v druhom bode tohto článku. Ak Nájomca v uvedenej 60 dňovej lehote žiadosť nepodá, má sa za to, že nemá záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k Bytu.
4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebenia.
   Spôsobené škody, prípadné náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal je povinný uhradiť prenajímateľovi.
5. Nájomca po ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa
   výslovne vzdáva.

Čl. III
Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačné nájomné vo výške 138,00 €, mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv je vo výške 24,00 € . Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv a výšku príspevku na úhradu režijných nákladov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomným uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním bytu v celkovej výške 10,36 €. V tejto cene sú zahrnuté preddavky za:
   - vodné, stočné 8,36 €
   - osvetlenie spoločných priestorov 2,00 €

   Výšku preddavku určí prenajímateľ primerane podľa údajov uvedených v evidenčnom liste bytu.
   Nájomné a preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú v úhrnnej sume: **172,36 €.**
3. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
4. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu:
   SK56 0200 0000 0015 9050 4253, BIC-**SUBASKBX,** variabilný symbol **202610/1** alebo poštovou poukážkou na uvedený účet, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5 ‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 1,00 €.
6. Prenajímateľ je povinný po doručení vyúčtovacej faktúry urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku určí prenajímateľ vo vyúčtovaní .
7. Ak má nájomca záväzky voči prenajímateľovi za komunálny odpad, na dani z nehnuteľnosti alebo na dani za psa, nájomca dáva súhlas, aby preplatky z vyúčtovania úhrad poskytované s užívaním bytu prenajímateľ použil na uspokojenie týchto záväzkov jednostranným započítaním.
8. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ako aj výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.

by Anonymizer.sk

9. Zmluvné strany sa dohodli, že pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy zaplatená finančná zábezpeka vo výške 828,00 € (slovom: osemstodvadsaťosem eur) nebude fyzicky poukázaná na bankový účet nájomcu, ale sa bude považovať za finančnú zábezpeku pri opakovane uzavretej nájomnej zmluve. Zábezpeka slúži na zabezpečenie dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a na náhrady škody za opravu zariadenia bytu, ktoré poškodil nájomca alebo členovia jeho domácnosti.
10. Po skončení nájmu a za predpokladu, že nájomca bude mať splnené všetky peňažné záväzky plynúce z tejto Zmluvy a byt odovzdá prenajímateľovi v užívaniaschopnom stave, vráti prenajímateľ finančnú zábezpeku v nespotrebovanej výške nájomcom do 30 dní od prevzatia bytu prenajímateľom.

Čl. IV
Povinnosti nájomcu

Nájomca sa zaväzuje:
- dodržiavať Domový poriadok,
- nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné počas doby trvania zmluvy o nájme bytu umožniť po predchádzajúcom oznámení vlastníka na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu,
- udržiavať byt v stave v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach k predmetnému bytu,
- uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti o osobách v byte do evidenčného listu,
- **drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce si zabezpečí a hradí nájomca sám na vlastné náklady,**
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,
- nevykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou, pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vyprataním a vymaľovaním. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám alebo tí , ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu,
Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí náklady nájomcovi za stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšila,
- v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v evidenčnom liste , nahlásiť túto skutočnosť písomne prenajímateľovi,
- v prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodsťahuje, obec zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu na náklady nájomcu,
- dodržiavať platné právne predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.

by Anonymizer.sk

Čl. V
Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, mimo vykonávania činností, ktoré je povinný nájomca,
- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený počas platnosti zmluvy,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom prerokovaní s nájomcom a dohode s ním bezodkladne, najneskôr do 30 dní. Úpravy v byte, ktoré podstatným spôsobom nemenia vzhľad a charakter bytu, je možné nájomcovi odmietnuť, pričom je možné, aby tieto nájomca realizoval iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v čo najkratšom čase a v najmenšom možnom rušení ostatných nájomcov. Pokiaľ sa prenajímateľ dohodne s nájomcom písomne na takýchto stavebných úpravách tak, že tieto bude realizovať nájomca, tieto môžu byť započítané s nájomným iba s písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. VI.
Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou (aj bez uvedenia dôvodu), skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď
4. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 Občianskom zákonníku, VZN, najmä ak:
   - nespĺňa podmienky VZN,
   - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
   - ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
   - využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
   - ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
   - využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
   - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
   - bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.
5. Výpovedná lehota je v prípade zániku nájmu bytu výpoveďou zo strany prenajímateľa z ktoréhokoľvek vyššie uvedeného dôvodu trojmesačná a nájom bytu skončí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.

by Anonymizer.sk

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom po jej zverejnení na Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III, ods. 8 sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní , príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
4. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.
5. Prenajímateľ postupuje pri spracúvaní osobných údajom nájomcu a osôb žijúcich s ním v byte v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ)2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov. Nájomca podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že bol oboznámený o spracúvaní osobných údajov v súlade s požiadavkami Predpisovo ochrane osobných údajov prostredníctvom na to určeného oboznámenia, ktoré je zverejnené na webovom sídle obce Šajdíkove Humence.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa, ktorej prejavom je táto zmluva, je slobodná a vážna, že pri jej uzatváraní neboli uvedené do omylu a že túto zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Ďalej zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ňou súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Šajdíkovych Humenciach,
dňa 21.10.2026

OBEC ŠAJDÍKOVE HUMENCE

..... [redacted] .....
prenajímateľ

..... [redacted] .....
nájomca

by Anonymizer.sk