

Zmluva o nájme bytu č. 485/3/8-2025

medzi

Prenajímateľom:

Obec Ostrov, zastúpená: Jozefom Tkáčom, starostom obce

sídlo: Obecný úrad 315, 922 01 Ostrov

IČO: 00312 827

DIČ: 2020530941

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Piešťany

Číslo účtu: 5222500011/5600

IBAN : SK41 5600 0000 0052 2250 0011

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomcom:

Michal Blaško, rod. Blaško

nar.

rodné číslo:

stav:

trvale bytom: Ostrov, Malé Orvište 485, 922 01 Ostrov

(ďalej len nájomca)

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nájomného bytového domu súpisné číslo 485 v obci Ostrov – časť Malé Orvište. Bytový dom súp. č. 485 má 1 vchod, v ktorom sa nachádza desať bytov určených výlučne na nájom.
Pre byty nachádzajúce sa v bytovom dome súp. č. 485 sa vzťahuje osobitný režim vymedzený vo Všeobecne záväznom nariadení obce Ostrov č. 2/2025 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Ostrov (ďalej len „VZN o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Ostrov“).
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi 2-izbový byt s príslušenstvom, číslo bytu 8, ktorý sa nachádza v 3 NP bytového domu v Ostrove – časť Malé Orvište č. 485 (ďalej aj len „byt“). Celková výmera podlahovej plochy bytu je 68,98 m².
3. Popis bytu, výmery izieb a príslušenstva sú uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy ako príloha č. 1.
4. K bytu prislúcha jeden skladový priestor na prízemí o rozlohe 4,73 m².
5. V nájomnom bytovom dome sú pre všetkých nájomcov k dispozícii aj ďalšie spoločné skladové priestory v miestnosti označenej ako skladové priestory č. 2 vo výmere 27,285 m².

II.

Doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom **1.8.2025** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.7.2028**.

2. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt uvedený v čl. I v bode 2. tejto zmluvy po uplynutí doby nájmu uvedenej v bode 1 tohto článku, ak dodrží podmienky uvedené v tejto nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, v Občianskom zákonníku a vo VZN o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Ostrov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ nájomcu informovať minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi do užívania výlučne za účelom bývania.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt užívať v súlade s dohodnutým účelom.

IV. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v čl. I. v bode 2. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu po dobu účinnosti tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonávania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť v byte všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy a príslušných predpisov povinný vykonať nájomca.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať odborné prehliadky, revízie a servis plynového kotla ústredného kúrenia.

V. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
2. Nájomca je povinný dodržiavať podmienky stanovené vo VZN o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Ostrov.
3. Nájomca je povinný prenajatý byt užívať. Nájomca je uzrozumený, že neužívanie bytu bez vážnych dôvodov je hrubým porušením povinností nájomcu.
4. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám nielen v byte, jeho zariadení, ale aj v celom dome. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
5. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu.

6. Nájomca je povinný v prípade zmeny počtu osôb v domácnosti žijúcich v byte túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Zoznam osôb žijúcich v byte s nájomcom je uvedený v evidenčnom liste (príloha č. 1 k zmluve). Prihlásenie maloletej osoby ako člena domácnosti žijúceho v byte s nájomcom je možné len v prípade, ak ide o dieťať a nájomcu alebo osoby žijúcej v domácnosti s nájomcom, alebo ak bolo zverené nájomcovi alebo osobe žijúcej v domácnosti s nájomcom do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo osobnej starostlivosti poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).
7. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny, stavebné úpravy alebo drobné stavby. Nájomca je povinný zachovať príslušenstvo a zariadenie bytu, ktoré s bytom prevzal, v pôvodnom stave.
8. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte primerané dobe užívania bytu nájomcom. Povinnosť byt uvoľniť ku dňu skončenia nájmu sa neuplatní v prípade, ak s nájomcom je opakovane uzavretá nájomná zmluva na ten istý byt.
9. Zmeny a stavebné úpravy v byte alebo drobné stavby, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca je uzrozumený, že ním vykonané stavebné zmeny, stavebné úpravy alebo drobné stavby sa medzi ním a prenajímateľom finančne nevyporiadavajú a že **nemá** nárok na náhradu nákladov na ne vynaložených.
10. Nájomca nie je oprávnený dať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v spoločných priestoroch bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, po vzájomnej dohode s ostatnými nájomcami udržiavať na vlastné náklady príľahlé plochy k domu, zelené plochy, parkovacie plochy a vykonávať zimnú údržbu prístupových ciest a chodníkov k domu. Je povinný správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
12. Nájomca je povinný vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a jeho zariadení, ktoré súvisia s užívaním bytu a bežnú údržbu. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od nájomcu náhradu. Definovanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu je uvedené v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
14. Nájomca je povinný v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. v platnom znení umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, za účasti prenajímateľa.

15. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti v byte, sú povinní nahlásiť sa na trvalý pobyt na adresu bytu uvedeného v nájomnej zmluve do **15 dní** od podpísania nájomnej zmluvy, okrem prípadu, ak ide o opakovane uzavretú nájomnú zmluvu a osoby majú nahlásený trvalý pobyt na adrese bytu na základe predchádzajúcej nájomnej zmluvy.

VI.

Odobzkanie bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, ktoré je uvedené v evidenčnom liste, v stave spôsobilom na riadne užívanie do užívania nájomcovi. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy mu prenajímateľ umožnil prehliadku bytu. V prípade, ak ide o opakované uzavretie nájomnej zmluvy s nájomcom na ten istý byt, nájomca vyhlasuje, že byt s príslušenstvom a zariadením sú v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi kľúče od bytu a od vchodu do domu. V prípade, ak ide o opakované uzavretie nájomnej zmluvy s nájomcom na ten istý byt, nájomca vyhlasuje, že kľúče od bytu a od vchodu do domu mu boli prenajímateľom odovzdané.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky závady bytu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí bytu do jedného mesiaca odo dňa uzavretia tejto zmluvy. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nepoužije v prípade, ak ide o opakované uzavretie nájomnej zmluvy s nájomcom na ten istý byt.

VII.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška mesačného nájomného je uvedená v evidenčnom liste (príloha č. 1 k zmluve). Výška mesačných úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu (fond prevádzky, údržby a opráv; poistenie; vodné a stočné; dodávka elektrickej energie pre spoločné priestory) je uvedená v evidenčnom liste (príloha č. 1 k zmluve). Mesačné nájomné a mesačné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sa plnia spolu mesačne najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca prevodom na účet prenajímateľa vedeného v Prima banka Slovensko a.s., pobočka Piešťany, č. účtu 5222500011/5600, IBAN: SK41 5600 0000 0052 2250 0011, s uvedením variabilného symbolu, ako je určený v evidenčnom liste (príloha č. 1 k zmluve). Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu riadne a včas, a v prípade, ak je nájomcov viac, zaväzujú sa platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, ako aj nedoplatok z vyúčtovania podľa bodu 2 tohto článku spoločne a nerozdielne t.j. ide o solidárny záväzok všetkých nájomcov uvedených na tejto nájomnej zmluve resp. v evidenčnom liste (príloha č. 1 k zmluve). Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, zmení sa ich výška od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
2. Vyúčtovanie zálohových úhrad za vodné a stočné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať raz štvrtročne, polročne, prípadne ročne, na základe faktúry dodávateľa média a to do 15 dní od jej doručenia prenajímateľovi. Vyúčtovanie zálohových úhrad vykoná prenajímateľ vo forme faktúry. Nedoplatok z vyúčtovania sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa do 15 dní po doručení vyúčtovania (faktúry), preplatok z vyúčtovania bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní vyúčtovania.

3. Dodávku elektrickej energie a plynu do bytu si zabezpečuje nájomca uzavretím zmluvy/zmlúv s dodávateľmi týchto médií. Poskytovanie služieb ako napr. káblovej televízie, internetu, iných telekomunikačných služieb si zabezpečuje nájomca uzavretím zmluvy/zmlúv s poskytovateľmi týchto služieb. Nájomca je povinný riadne a včas platiť za dodávku elektrickej energie a plynu ich dodávateľom, ako aj za iné poskytované služby (poplatok za rozhlas a televíziu, káblová televízia, internet, telefón, a pod.) ich poskytovateľom.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.
5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu v bežnom kalendárnom roku o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v SR, alebo keď je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutí cenových orgánov alebo zo zvýšenia cien služieb.
6. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu za prvý mesiac nájmu uhradí nájomca do 10 dní od uzatvorenia nájomnej zmluvy prevodom na účet prenajímateľa.

VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu dojednanej v čl. II. v bode 1. tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájom bytu ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu ak :
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu, alebo tým, že byt neužíva bez vážnych dôvodov,
 - c) nájomca bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - e) nájomca prestane spĺňať podmienky pridelenia bytu stanovené VZN o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Ostrov,
 - f) nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
4. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípadoch stanovených zákonom, najmä ak prenajatý byt prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel nájmu.
5. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.

6. Pri uplatnení písomnej výpovede sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je pre obe zmluvné strany tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
7. Pri skončení nájmu bytu sa nájomca zaväzuje odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte primerané dobe užívania bytu nájomcom. V prípade, ak nájomca byt v takomto stave prenajímateľovi neodovzdá, je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu poškodením alebo nadmerným opotrebením bytu alebo jeho zariadenia vznikla a to v plnom rozsahu.
8. Pri skončení nájmu bytu nájomcovi **nevzniká** nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

IX. Ostatné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje na zabezpečenie platenia nájomného, úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu a domu zaplatiť finančnú zábezpeku za užívanie bytu (ďalej len „zábezpeka“) vo výške šesťmesačného nájomného. Finančnú zábezpeku nájomca poukáže do **31.1.2026**, na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko a.s., pobočka Piešťany, č. účtu 5222502009/5600, IBAN: SK27 5600 0000 0052 2250 2009, s uvedením variabilného symbolu, ako je určený v evidenčnom liste (príloha č. 1 k zmluve). V prípade, ak ide o opakované uzavretie nájomnej zmluvy medzi prenajímateľom a nájomcom, zábezpeka zaplatená podľa predchádzajúcej nájomnej zmluvy sa považuje za zábezpeku pre opakovane uzavretú nájomnú zmluvu t.j. dňom uzavretia tejto zmluvy sa zábezpeka zaplatená nájomcom podľa predchádzajúcej nájomnej zmluvy započítava na zábezpeku podľa tejto zmluvy a to v sume, v akej nebola zábezpeka spotrebovaná. V prípade, ak suma zábezpeky započítanej podľa predchádzajúcej vety bude nižšia ako suma zábezpeky podľa tejto zmluvy, nájomca doplatí rozdiel v lehote a na účet podľa druhej vety tohto bodu 1.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca, alebo osoby, ktoré s ním bývajú v byte, spôsobí škodu na byte, alebo dome, alebo ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nedoplatok z vyúčtovania, bude táto pohľadávka prenajímateľa jednostranným právny úkonom započítaná so zábezpekou zaplatenou podľa bodu 1. tohto článku. Nájomca s týmto dojednaním súhlasí.
3. Po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu bude zábezpeka nájomcovi vrátená vo výške, v akej nebude spotrebovaná spôsobom podľa dojednania v predchádzajúcom bode tohto článku, a to v lehote do 60 dní od prevzatia bytu prenajímateľom. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa zaplatená zábezpeka nevracia a predstavuje zábezpeku pre opakovane uzavretú nájomnú zmluvu. Nájomca vyhlasuje, že s týmto dojednaním súhlasí.
4. Písomnosť doručovaná prenajímateľom nájomcovi sa doručuje nájomcovi na ktoromkoľvek mieste, kde bude nájomca zastihnutý. Písomnosť doručovaná nájomcovi poštou sa považuje za doručenie tiež dňom, kedy bola prenajímateľovi vrátená ako nedoručená pre zmenu adresy nájomcu, ktorú nájomca prenajímateľovi neoznámil, prípadne pre jej nevyzdvihnutie nájomcom v úložnej dobe alebo z dôvodu nezastihnuteľnosti nájomcu, aj keď sa adresát o uložení zásielky na pošte nedozvedel. Pre doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného právneho predpisu (§ 106 a 112 Civilného sporového poriadku).

X.
Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy ako príloha č. 1 je evidenčný list.
2. V prípade, ak Všeobecne záväzné nariadenie obce Ostrov č. 2/2025 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Ostrov bude zrušené a nahradené novým všeobecne záväzným nariadením upravujúcim nakladanie s nájomnými bytmi, ustanovenia tejto zmluvy, ktoré odkazujú na Všeobecne záväzné nariadenie obce Ostrov č. 2/2025 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Ostrov, platia aj vo vzťahu k takto prijatému novému všeobecne záväznému nariadeniu.
3. Zmena tejto zmluvy je možná len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov, ktoré podpisujú obidve zmluvné strany.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pre každého účastníka po jednom vyhotovení, zostávajúce dve vyhotovenia sú určené na predloženie pre dodávateľa plynu a pre dodávateľa elektrickej energie a tieto vyhotovenia dostane nájomca.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v centrálnom registri zmlúv.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že nájomnú zmluvu uzavreli na základe slobodne a vážne prejavenej vôle, bez nátlaku, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, obsahu zmluvy porozumeli, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Ostrove, dňa

.....
prenajímateľ
Obec Ostrov
zast.: Jozef Tkáč, starosta obce

.....
nájomca