

**ZMLUVA O NÁJME BYTU**  
**uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona číslo 40/1964 Zb. v z**  
**není neskorších predpisov (t.j. Občianskeho zákonníka, ďalej v skratke len OZ)**

**MEDZI**

**PRENAJÍMATEĽ:**

Meno a priezvisko: **OBEC Zemianske Sady** (zastúpená Ing. Romanom Súkeníkom, starostom obce )

Adresa: 925 54 Zemianske Sady 42

IČO: 306 339

**ďalej len prenajímateľ**

**NÁJOMCA:**

Meno a priezvisko: Beáta Mikulová

R.č / stav.:

Adresa: 925 54 Zemianske Sady 314

**ďalej len nájomca**

*uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:*

**ČLÁNOK I.**  
**PREDMET ZMLUVY**

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. a III. tejto zmluvy.

Ďalej predmetom zmluvy je prechod práv zo zmluvy: Zmluva o uzatvorení budúcej „Nájomnej zmluvy“ a zmluva o uzatvorení budúcej „Kúpnej zmluvy“ k bytu obytnom dome v obci Zemianske Sady v k. ú. Zemianske Sady na pozemku p. č. 124/2 zo dňa 5.3.2012 na nájomcu.

## **ČLÁNOK II. PREDMET NÁJMU**

Predmetom nájmu je trojizbový **byt číslo 4 , 1. poschodie**, nachádzajúci sa v Zemianskych Sadoch, v bytovom dome postavenom na parcele č. 124/2, **súpisné číslo 377**, zapísanom v katastri nehnuteľností v liste vlastníctva číslo 402 , ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

**Celková plocha bytu je 59,7 m<sup>2</sup>.**

Opis stavu bytu, opis príslušenstva bytu je uvedený v prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (technický passport bytu).

## **ČLÁNOK III. VZNIK A DOBA NÁJMU, PREVOD VLASTNÍCTVA**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt opísaný v článku I. a v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho vybavením. Nájomca byt spolu s jeho vybavením do nájmu preberá..

**Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.**

**Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú s tým, že nájom končí dňom 13.september 2042. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to tridsať rokov.** Do uzatvorenia nájomnej zmluvy nájomca uhradí investorovi vklad vo výške 12 627 €. Pre prevod vlastníctva bytu po uplynutí doby nájmu dohodli zmluvné strany kúpnu cenu 1,- EUR. Pred prevodom vlastníctva bytu musí mať nájomca uhradené všetky splátky nájomného ako i ostatné poplatky spojené s užívaním bytu. Budúci kupujúci uhradí všetky správne poplatky spojené s prevodom bytu do osobného vlastníctva. V prípade úmrtia nájomcu sa vzťahujú podmienky tejto zmluvy na jeho dedičov.

### **ČLÁNOK III. A**

#### **PODMIENKY VRÁTENIA VKLADU**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má nárok na vrátenie vkladu v plnej výške prenajímateľom za podmienok a spôsobom upravenými ďalej v tomto článku a to v nasledovných prípadoch:
  - a) Nájomný vzťah zanikne vypovedaním zmluvy nájomcom;
  - b) Nájomný vzťah zanikne dohodou a súčasne sa Zmluvné strany dohodnú na vrátení vkladu, pričom v takomto prípade sa môžu dohodnúť na vzájomnom vysporiadaní aj za iných podmienok ako sú uvedené v tomto článku, ako napr. na vrátení len časti vkladu alebo na vrátení vkladu lebo jej časti v iných časových lehotách ako sú upravené v tomto článku;
  - c) Nájomný vzťah medzi Zmluvnými stranami zanikne prevodom práv a povinností z Nájomnej zmluvy na tretiu osobu, ktorá vstúpi do práv a povinností nájomcu z Nájomnej zmluvy;
  - d) V prípade neplnenia dohodnutých podmienok nájmu dá prenajímateľ nájomcovi výpoveď bez nároku na poskytnutie náhradného bytu. Výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpovedná lehota začne plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. V prípade, že nastane niektorá zo skutočností uvedených v predchádzajúcom odseku, je prenajímateľ povinný zaplatiť nájomcovi sumu rovnajúcu sa vkladu uvedenú v odseku 3.1.1 článku III. tejto zmluvy, zníženú o sumu prípadných nedoplatkov nájomcu a/alebo pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi, ktoré vznikli v súvislosti s Nájomným vzťahom a to za nasledovných podmienok.
  - prvú polovicu takto určenej sumy do 30 (slovom tridsiatych) dní od doručenia písomnej žiadosti o vyplatenie tejto sumy s uvedením čísla účtu na ktorý nájomca žiada predmetnú sumu vyplatiť, pričom nájomca je oprávnený takúto žiadosť doručiť prenajímateľovi až po tom, ako úplne vyprace byt ktorý bol predmetom Nájomného vzťahu, na základe skončenia Nájomného vzťahu niektorým zo spôsobov uvedených v odseku 1 tohto článku;
  - druhú polovicu takto určenej sumy do 14 dní od uzavretia novej nájomnej zmluvy a zaplatenia odplaty za užívanie obecného majetku;
3. Za účelom vylúčenia akýkoľvek pochybnosti Zmluvné strany deklarujú, že berú na vedomie, že povinnosť prenajímateľa na vrátenie odplaty vznikne až úplným vypratáním bytu, ktorý bol predmetom Nájomného vzťahu, na základe skončenia Nájomného vzťahu niektorých zo spôsobov uvedených v odseku 1 tohto článku a uplynutím lehôt uvedených v odseku 2 tohto článku, ktoré začínajú plynúť po doručení výzvy uvedenej v odseku 2 tohto článku, pričom na vznik povinnosti prenajímateľa na vrátenie odplaty sa vyžaduje kumulatívne splnenie oboch podmienok uvedených v tejto vete. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v odseku 1 tohto článku, ak tretia osoba, na ktorú prechádza nájomný vzťah, splatí odplatu prenajímateľovi v čase prevodu práv z nájomnej zmluvy, prenajímateľ je povinný vrátiť odplatu nájomcovi v lehote do 30 pracovných dní od obdržania odplaty.
4. Prenajímateľ garantuje nájomcovi právo nájsť za seba nástupcu v nájomnom vzťahu za podmienok, ktoré sa vopred dohodnú s prenajímateľom.

5. V prípade, že si nájomca pri ukončení nájmu nenájde za seba náhradu zmluvné strany sa dohodli že výška poplatku pri ukončení nájmu zo strany nájomcu je stanovená na 500 €.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho vybavením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.

Nájomca potvrdzuje, že sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy, potvrdzuje, že jeho stav zodpovedá technickému popisu bytu, ktorý je neoddeliteľnou časťou tejto zmluvy a zaväzuje sa, že bude užívať byt spolu s jeho vybavením na účely bývania.

#### **ČLÁNOK IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

##### **PRENAJÍMATEĽ SA ZAVÄZUJE:**

zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.  
odpredať nájomcovi pozemok po uplynutí doby nájmu v sume 6 € za m<sup>2</sup> podľa podielov na LV.

##### **NÁJOMCA SA ZAVÄZUJE:**

byt spolu s jeho vybavením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať a udržiavať na vlastné náklady.

riadne a včas platiť nájomné a platby za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.

vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.

po skončení nájmu ( v prípade, že nepožiadá o prevedenie bytu do osobného vlastníctva podľa osobitnej zmluvy ) byt vrátiť spolu s jeho vybavením v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

umožniť vstup prenájomateľa do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, po predchádzajúcej žiadosti alebo oznámenia prenájomateľa.

hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenájomateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.

pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

na vlastné náklady spísať notársku zápisnicu a do 30 dní od podpisu tejto zmluvy ju predložiť prenájomateľovi..

##### **ĎALŠIE POVINNOSTI NÁJOMCU:**

Povinnosťou nájomcu je rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce.

Nájomca neprihlási na trvalý pobyt v prenajatom byte inú osobu ako seba, príp. manžela, deti a rodičov..

Prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu na ine osoby.

Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenájomateľovi a umožní mu s ním nakladať.

Na svoje náklady odstráni všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenájomateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.

## **ČLÁNOK V.**

### **NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU**

Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **143 €** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a je nemenná po celú dobu nájmu a zároveň aj príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 24,15 € mesačne.

Nájomné spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv je splatné do 25. dňa kalendárneho mesiaca.

Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas priamo ich poskytovateľom - dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie - dodávku.

Vodné a stočné je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zálohovo vo výške min 5 € mesačne a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca spolu s nájomným.

Zúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií do siedmich dní odo dňa jej doručenia. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.

Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

## **ČLÁNOK VI.**

### **ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU**

Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie ihneď po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a jej príloh všetkými zmluvnými stranami zmluvy [ďalej, len deň uzatvorenia zmluvy].

Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho vybavením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

## **ČLÁNOK VII.**

### **ZÁNİK NÁJMU BYTU**

**Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu t.j. 13.09.2042.**

Nájom bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán.

Nájom bytu zaniká aj na základe písomnej výpovede prenajímateľa. Ak bola daná písomná výpoveď, 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.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca:

- a)** 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 tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa;

- b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, napriek predchádzajúcej písomnej výstrahe, 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;
- c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

## **ČLÁNOK VIII. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.

Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.

Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.

Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

**V Zemianskych Sadoch, dňa: 7.4.2025**

Ing. Roman Súkeník, starosta obce

.....  
**Prenajímateľ**

Beáta Mikulová

.....  
**Nájomca**