Zmluva
o nájme bytu č. 11/1/2026

Prenajímateľ:
Obec Častkovce
zastúpená Mgr. Dušanom Bublavým, starostom obce
916 27, Častkovce 399
IČO: 00 311 472
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK11 5600 0000 0059 1941 1019

Nájomca:

Sára Holubová
Stará Turá
916 01 Stará Turá
R.č

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu č. 11/1/2026

Čl. I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Častkovce , bytový dom, parcela č. 1070/118, súpisné číslo 442, bytový dom /442/
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 11/1/2026 na 3.poschodie, ktorý pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva. Podlahová plocha bytu je 32,55 m^2 . Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č.11/1/2026, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu číslo11/1/2026, byt bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II.
Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom od 01.04.2026 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.12.2027
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce Častkovce č. 4/2015 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne **60 dní** pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu 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 mesačne nájomné vo výške **150,68 €,** ktoré sa skladá: z nájomného 96,61 €, príspevku na úhradu režijných nákladov 4,98 €, príspevku na poistné bytového domu 1,99 € /zálohovo/, vodné a stočné 44,94 € /zálohovo/,elektrická energia spoločné priestory 1,66 € /zálohovo/, vedenie účtu 0,50 € /zálohovo/
Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Nájomné je splatné 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Nájomné za mesiac apríl 2026 a máj 2026 je splatné do 25.04.2026
3. Nájomné je nutné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu: SK11 5600 0000 0059 1941 1019 variabilný symbol číslo bytu 11 1 2026
4. 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 0,83 eur.
5. Prenajímateľ je povinný do 25. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny 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 bude na túto zmenu písomne upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr do troch dní po podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi **finančnú čiastku 904,08 €**, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu na tzv. bytový fond.

Čl.IV
Povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Nájomca sa zaväzuje používať prenajaté priestory iba na účel uvedený v čl. 1 tejto zmluvy. 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.
2. Odvoz a likvidáciu odpadu si zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady na základe zmluvy.
3. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete a kúrenia môže nájomca robiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Tento súhlas je potrebný i na zásah do rozvodov vody a odpadu.
4. Riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach prenajatého bytu a spoločných priestoroch najmä riadne a včas o počte osôb v byte do evidenčného listu, prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácností, ktorí s ním budú bývať v prenajatom byte.
5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradí nájomca na vlastné náklady (napr. oprava vodovodných batérií, výmena žiaroviek v byte , maľovanie bytu, čistenie kotla /ročná údržba/, oprava sporáka, oprava kuchynskej linky, rozbitie skla na oknách a dverách .), väčšie opravy v byte je nájomca povinný bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajímateľovi, bez zbytočného odkladu ohlásiť potrebu opráv, ktoré má urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca nahlási povinne do 24 hodín každú škodu nad 6,64 eur, ktorá vznikla v byte a spoločných priestoroch a ich zariadeniach, inak zodpovedá za túto škodu. 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.
6. Nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv.
7. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy. V prípade ich porušenia zodpovedá priamo kontrolným orgánom a v prípade vzniku škody za jej vznik zodpovedá v celom rozsahu.
8. Povinnosti nájomcu vo vzťahu k ochrane pred požiarmi:

a/ zabezpečiť dodržiavanie ust. Zák. NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov,

b/ zabezpečiť dodržiavanie ust. Vyhl. MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,

c/ zriadiť ohlasovňu požiarov,

d/ opatrenia pri činnostiach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru je potrebné vykonávať v súlade s platnými práv. normami. Ak činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru nie sú z hľadiska ochrany pred požiarmi upravené osobitnými predpismi, nájomca pri výkone týchto činností postupuje tak, aby bola zabezpečená ochrana pred požiarmi. Viď Vyhl. MV SR 121/2002 o požiarnej prevencii § 3. S uvedenou činnosťou musí byť oboznámený technik požiarnej ochrany Obce Častkovce min. 24 hod. pred plánovaným začatím činnosti,

e/ činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru vykonávať len na základe písomného povolenia a zabezpečenia opatrení, ktoré z neho vyplývajú. K uvedenému povoleniu sa musí vyjadriť technik požiarnej ochrany Obce Častkovce,

f/ kontrolu prenosných a pojazdných hasiacich prístrojov zabezpečuje prenajímateľ osobou s požadovanou odbornou spôsobilosťou

g/ nájomca zabezpečuje výkon prehliadok a skúšok el. zariadení, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa v súlade s platnými právnymi normami SR
h/ umožniť voľný vstup do prenajatého objektu technikovi PO prenajímateľa – Obce Častkovce, aby overil plnenie povinností nájomcov priestorov spoločnosti
ch/ spaľovanie horľavých odpadov, poľné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chem. odpadov na voľnom priestranstve je zakázané
i/ prípadný požiar ohlasovať v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarmi tak, ako je uvedené v § 27 vyhl. MV SR 121/2002 Z.z. o prenajímateľovi priestorov.

9. Všetky vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, a ktoré v nej nie sú osobitne upravené, riadia sa zák. č. 116/90 Zb., Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne platnými predpismi.

10. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len na základe dohody oboch zmluvných strán, pričom dohoda musí mať písomnú formu.

11. Nájomca je povinný uzavrieť poistnú zmluvu na zodpovednosť z prevádzky a na vlastné veci.

12. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať podstatu nebytových priestorov v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu a zabezpečovať riadne plnenie služieb, s ktorými je užívanie bytových priestorov spojené.
Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním, vrátane maľovania a náterov/interiér/

13. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatých priestorov – nehnuteľnosti a vecí najmenej raz za rok a že prenajímateľovi bude oboznamovať všetky závady na nehnuteľnosti, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.

14. Ak prenajímateľ alebo nájomca zanedbajú povinnosť podľa tejto zmluvy čo do vzniku škôd, sú si títo povinní škody na ich majetku vzniknuté navzájom uhradiť, a to podľa miery zavinenia.

15. Súčasne je povinný nájomca dodržiavať v prenajatých priestoroch prísl. opatrenia na ochranu mu zvereného majetku prenajímateľa.

Čl. V
Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

- 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,
- väčšie opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne.

Čl. VI
Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

2. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. II. odst.2 VZN predĺžená.

3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.

4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
a/ nespĺňa podmienky uvedené vo VZN,
b/ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac,
c/ alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
d/ využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
e/ neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac,
f/ bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu.
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu v zmysle čl. 6 ods. 6 VZN.
7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods. 1 písm. a-g a ods. 2-6.

Čl. VII
Záverečné ustanovenia

1. 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. 1. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Častkovciach dňa: 12. 03. 2026

.....
Mgr. Dušan Bublavý
starosta obce

.....
nájomca