NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2026/018

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Búč - zastúpená starostom obce Ing. Ján Karkó**
so sídlom: **Tesárska 91, 946 35 Búč**
IČO: **00306398**
DIČ: **2021046654**

/ďalej len prenajímateľ/ a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Mária Pintérová**
dátum narodenia:
rodné číslo:
trvalý pobyt: **Búč č. 146, 946 35 Búč**

/ďalej len nájomca/

dnešného dňa uzatvorili zmluvu o nájme bytu za nasledovných podmienok:

Článok I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nájomný byt, na výstavbu ktorého bola poskytnutá dotácia z prostriedkov štátneho rozpočtu v súlade s ustanoveniami zákona č. 443 / 2010 Z. z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, v znení zák. č. 277/2015 Z. z., Vyhláškou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 326/2015, zachovávajú charakter nájomného bývania po dobu najmenej 30 rokov od prvého nájmu prvého bytu.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania (nájmu) nižšie identifikovaný byt na adrese Búč č. 707, parcela registra „C“ č. 2148/18 vedený na Okresnom úrade Komárno, obec Búč, kat. územie Búč:

- byt č. 7
- počet izieb v byte: 2
- príslušenstvo bytu: kuchyňa, kúpeľňa s WC, chodba, zádverie.
- celková výmera podlahovej plochy bytu je 49,55 m^2.

3. Počas doby trvania nájomného vzťahu resp. do doby uvedenej v bode 1. tejto zmluvy, nie je možné u predmetu nájmu realizovať podnájom bytu a prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.

Článok II.
Rozsah a účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto zmluvy, užívať len na bývanie.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo užívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania.

Článok III.
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú,** a to odo dňa podpísania tejto zmluvy **do 31.12.2028.**

Článok IV.
Podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu určitú

1. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme tohto bytu na dobu určitú pri dodržaní podmienok stanovených v tejto zmluve a to za predpokladu, že nájomca počas trvania nájomného pomeru bude riadne a včas splniť všetky svoje povinnosti zakotvené v tejto zmluve ako i v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka upravujúcich nájom bytu a preukáže, že spĺňa všetky podmienky upravené v právnych predpisoch uvedených v článku I. tejto zmluvy, s tým že nájomca je povinný požiadať prenajímateľa písomne o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme najneskôr v lehote 3 mesiacov pred skončením doby nájmu. Žiadosť sa považuje za doručenú v lehote, pokiaľ je doručená do podateľne prenajímateľa poštou alebo osobne.

Čl. V
Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného sa stanovuje podľa Opatrenia MF SR č. 03/R/2008 zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008 a Opatrenia MF SR z 01.12.2011 č. 01/R/2011.

2. Výška mesačného nájomného bola stanovená z ceny nájomného, t.j. 96,03 € a z ceny fondu opráv 27,97 €. Výška mesačného nájomného teda predstavuje čiastku **124,00 Eur**.
(zaokrúhlené za celé eurá)

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **mesačné nájomné mesačne**, najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca nasledovne:

a. na účet **Obecného úradu Búč** vedený v UniCredit Bank a.s., pobočka Komárno, číslo účtu: **1369617021/1111, IBAN: SK65 1111 0000 0013 6961 7021.** BIC kód banky**: UNCRSKBX,** čiastku **124,00 Eur**, alebo

b. v hotovosti do pokladnice Obecného úradu Búč.

c. Variabilný symbol: **BYT 7**

d. Špecifický symbol**: mesiac/rok.**

e. Spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch hradí nájomca v hotovosti alebo prevodom na bankový účet obce na základe výpočtu ročnej spotreby pri ročnom zúčtovaní elektrickej energie za predchádzajúci rok (služby spojené s užívaním bytu).

Článok VI.
Dohoda o finančnej zábezpeke

1. Nájomca za účelom zabezpečenia všetkých jeho budúcich záväzkov s príslušenstvami vznikajúcich na základe tejto zmluvy, sa zaväzuje zložiť na osobitný účet Obce Búč vedený v UniCredit Bank, a.s., pobočka Komárno, číslo účtu: **1369617021/1111, IBAN: SK65 1111 0000 0013 6961 7021. BIC kód banky: UNCRSKBX,** finančnú zábezpeku vo výške súčtu šesť násobku stanoveného mesačného nájomného, t.j. vo výške **744,00 Eur.**

2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

3. Nájomca sa zaväzuje finančnú zábezpeku zaplatiť najneskôr ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

4. V prípade, že po riadnom skončení nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy dôjde k prenájmu tohto bytu na ďalšie obdobie pre toho istého nájomcom, už uhradená zábezpeka bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt novou nájomnou zmluvou na ďalšie obdobie. Vyúčtovanie tejto zábezpeky sa bude riadiť ustanoveniami tejto zmluvy.

5. Zábezpeka resp. jej zostatok po riadnom ukončení nájomného vzťahu a po vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi sa vracia nájomcovi. V prípade skončenia nájomného pomeru v priebehu kalendárneho roka počas zúčtovacieho obdobia, prenajímateľ je oprávnený zadržať finančnú zábezpeku alebo jej časť až do realizácie konečného vyúčtovania nákladov služieb spojených s užívaním bytu.

Článok VII.
Omeškanie, vyúčtovanie a iné práva

1. V prípade, že nájomca nesplní riadne a včas svoje povinnosti peňažnej povahy, je povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok z omeškania určený Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

2. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ v takomto prípade započíta plnenie na najstaršiu splatnú pohľadávku, a to najprv na istinu a potom na príslušenstvo pohľadávky (poplatok z omeškania).

3. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb za zúčtovacie obdobie vždy k 31. decembru zúčtuje prenajímateľ v súlade s platnými právnymi predpismi v nasledujúcom roku. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomcom bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení, najneskôr však do 31.mája nasledujúceho kalendárneho roka.

4. Nedoplatok, ktorý vznikol vyúčtovaním je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu.

5. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

6. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych prepisov upravujúcich ich ceny, alebo ak na to bude iný dôvod / napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod./ O tejto skutočnosti bude nájomca písomne upovedomený najneskôr do 30 dní odo dňa vykonania zmeny prenajímateľom.

8. Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu sú zabezpečené tým, že prenajímateľ je oprávnený kontrolovať pred uzatváraním nových nájomných zmlúv eventuálne pred uzatváraní dodatkov k nájomnej zmluve stav bytu a jeho vybavenia, o kontrolách sa vyhotoví krátka zápisnica. Ak stav bytu alebo zariadenia bude vykazovať opotrebovanie nad mieru zodpovedajúcu riadnemu užívaniu, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi takto spôsobenú škodu. Uvedená zápisnica bude podkladom aj na zaznamenania stavu nájomného bytu a jeho príslušenstva. V prípade potreby prenajímateľ je oprávnený dokladovať stav bytu fotodokumentáciou alebo videozáznamom.

Článok VIII.
Základné práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Prenajímateľ deklaruje, že odovzdáva nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie. Nájomca túto skutočnosť potvrdzuje svojim podpisom na tejto zmluve.

2. Nájomca je oprávnený byt využívať iba pre účely bývania.

3. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné, služby spojené s užívaním bytu, riadne a včas zložiť finančnú zábezpeku a dopĺňať čerpanú (kompenzovanú) finančnú zábezpeku na pôvodnú výšku.

4. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

5. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

6. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a dňom skončenia nájmu byt vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a s hygienickou maľovkou.

7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonávania opráv a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom vykonania opráv a za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom ako i za účelom vykonania montáže, úpravy, odpočítania meračov na technických, alebo iných zariadeniach.

8. Drobné opravy v byte (*identifikované na konci zmluvy*) a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradiť nájomca v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.

10. Nájomca nesmie vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome a to ani na vlastné náklady. Tým nie je dotknutá kompetencia príslušného stavebného úradu.

11. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.

12. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sa prihlásia k trvalému pobytu v obci Búč a budú dodržiavať Domový poriadok, budú

dodržiavať všeobecne záväzné právne normy upravujúce bezpečnosť a ochranu zdravia, hygienické predpisy a normy a protipožiarnej ochrany. Ak prenajímateľovi vznikne škoda, nájomca zodpovedá za spôsobenú škodu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

13. Nájomca je povinný v zmysle ust. § 417 Občianskeho zákonníka na odvrátenie hroziacej sa škody na byte, alebo na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zakročiť spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.

14. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu (najneskôr do 30 dní) oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti rozhodné pre stanovenie výšky preddavkov za poskytované služby, vrátane každej zmeny v počte členov domácnosti, alebo osôb užívajúcich byt, ďalej sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností, ktoré môžu byť dôležité z hľadiska iných práv a povinností zmluvných strán.

15. Nájomca nie je oprávnený predmetný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu, alebo do ďalšieho nájmu inej osobe.

16. Nájomca je povinný akceptovať zákonné záložné právo prenajímateľa v zmysle ust. § 672 Občianskeho zákonníka.

17. Nájomca sa zaväzuje nedržať a nechovať v byte žiadne zvieratá.

18. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať čistou a poriadok v spoločných priestoroch obytného domu v ktorom sa nachádza predmet nájmu ako aj v priestore určenom na uloženie odpadu, parkovacích státí a tiež starať sa (popr. zveľaďovať) o verejnú zeleň nachádzajúcu sa okolo tohto obytného domu.

Článok IX.
Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V prílohe nájomnej zmluvy č. 2. /evidenčnom liste/ je uvedený počet a zoznam osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy. Evidenčný list tvorí súčasť tejto zmluvy.

2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámi obecnému úradu. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný osvedčený doklad /rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list/.

3. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcom dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať /dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, dlhodobý študijný pobyt väzba alebo výkon trestu odňatia slobody/ je túto skutočnosť povinný písomne najneskôr do 30 dní od jej vzniku oznámiť prenajímateľovi.

4. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku 2 tohto článku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania

služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.

Článok X.
Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1.Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa ,v zmysle ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov sa považujú najmä nasledovné skutočnosti:

- **a.** nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome najmä poukazom na všeobecne záväzné nariadenia obce Búč;
- **b.** neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace;
- **c.** porušovanie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy;
- **d.** opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov;
- **e.** vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
- **f.** prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu;
- **g.** ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako bývanie.

Článok XI.
Zánik nájmu bytu

1. Zmluvné strany sa môžu písomne dohodnúť na skončení nájomného pomeru kedykoľvek.

2. Nájom bytu zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve, ak s nájomcom nie je opakovane uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie, resp. dodatok k nájomnej zmluve upravujúci novú dobu nájmu.

3. Nájom bytu pred uplynutím ukončenia platnosti nájomnej zmluvy môže zaniknúť písomnou dohodou alebo výpoveďou. Výpoveď sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 mesačná a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení.

4. Prenajímateľ môže odstúpiť od nájomnej zmluvy ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý byt alebo jeho príslušenstvo, spoločné časti alebo spoločné zariadenia bytového domu alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.

5. Prenajímateľ môže odstúpiť od nájomnej zmluvy aj vtedy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu v lehote uvedenej v upozornení (nie v kratšej ako 15 dní odo dňa jeho doručenia), nezaplatí, alebo nedoplní finančnú zábezpeku.

6. Odstúpením sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia nájomcovi.

7. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho protokolárne prenajímateľovi.

8. Ak nájomca riadne a včas nevyprace byt a zápisnične ho neodovzdá prenajímateľovi, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu za každý deň omeškania vo výške 1/30-iny mesačného nájomného. Právo prenajímateľa na vydanie bezdôvodného obohatenia (ktoré sa rovná nájomnému a službám spojeným s užívaním bytu) alebo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

9. Pre prípad vypratania nájomcu je nájomca pred uzavretím nájomnej zmluvy povinný určiť miesto, na ktoré bude nájomca vypratený v prípade ukončenia nájmu, pokiaľ by sa z bytu sám neodsťahoval.

Článok XII.
Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.

3. Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájomného pomeru nemá nárok na bytovú náhradu. Nájomca ďalej berie na vedomie, že ak neučiní zadosť svojej povinnosti vypratať byt, táto povinnosť bude vynútená súdnym exekútorom. Trovy exekúcie znáša nájomca.

4. Nájomca týmto v zmysle ustanovenia § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca písomne neoznámi prenajímateľovi iný svoj prechodný alebo trvalý pobyt, alebo iné svoje dočasné bydlisko, alebo iné miesto svojho zdržania sa, listinné zásielky sa budú zasielať na adresu bytu prenajatého na základe tejto zmluvy.

6. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak nájomcami sú manželia ide o spoločný nájom bytu manželmi, kde platia ust. § 703 a nasl. Obč. zákonníka a pod pojmom „nájomca“ sa rozumejú manželia uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

7. Nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri vyhotovenia prenajímateľ.

8. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je zoznam drobných opráv v byte súvisiace s jeho užívaním, evidenčný list.

V Búči, dňa: 01.01.2026

Prenajímateľ: **Nájomca:**

....

Prílohy:

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním
2. Evidenčný list