# ZMLUVA O NÁJME BYTU

**uzavretá** v zmysle ustan. §-u 43 a §-u 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov ako aj §-u 12 zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a podľa VZN Obce Veľké Zálužie č. 4/2023 a následných dodatkov k tomuto VZN **medzi** zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:**

**Obec Veľké Zálužie**
Sídlo: Obecná 955/2, 951 35 Veľké Zálužie
IČO: 00 308 595
zastúpená: Milanom Bírom, starostom obce
(ďalej len „prenajímateľ")

**Nájomca:** **Mário Kušnír**
nar.: r.č.:
trvale bytom: . , 951 35 Veľké Zálužie
(ďalej len „nájomca")

Zoznam spoločne bývajúcich osôb (meno, priezvisko, dátum narodenia) a vzťah k nájomcovi:
- Romana Kuželová, nar. , družka,
- Ester Kušnírová, nar. , dcéra.

**za nasledovných podmienok:**

## Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu, prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasledujúceho zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Veľké Zálužie č. 4/2023 a jeho následných dodatkov o podmienkach a kritériách prideľovania a užívania bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.01.2024 v súlade s ustanovením § 10 zákona č. 607/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov, Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ako aj zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.

## Článok I.
## Predmet zmluvy

1.1. Prenajímateľ je v 1/1 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. Veľké Zálužie, obec Veľké Zálužie, okres Nitra, zapísanej na LV č. 5068 ako stavba – nájomný bytový dom – 35.b.j. so súpis. č. 1344, o. č. 55, 57, 59, postavenom na parc. č. 598/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 823 $m^2$, v ktorom bytovom dome sa nachádza spolu 35 bytov.

1.2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 1.3. tejto zmluvy do užívania a nájomca sa za to zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné podľa čl. III. tejto zmluvy.

1.3. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je:

- **byt č. 33** na 4. nadzemnom podlaží vo vchode o.č. 57 nachádzajúci sa na adrese Podvinohrady 1344/57, 951 35 Veľké Záluzie, v bytovom dome – 35.b.j. so súp. č. 1344, postavenom na pozemku parc. č. 598/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 823 $m^2$ (ďalej len „byt").

1.4. Byt pozostáva z 3 obytných miestností: 1.izba s kuchyňou o výmere 22,72 $m^2$, 2.izba o výmere 17,62 $m^2$, 3. izba o výmere 15,00 $m^2$ a z príslušenstva, ktorým je: chodba 3,38 $m^2$, predsieň 1,92 $m^2$, šatník o výmere 2,25 $m^2$, kúpeľňa spolu s WC 6,82 $m^2$.

1.5. Podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je **69,71 $m^2$**.

1.6. Byt má štandardné vnútorné vybavenie, ktoré tvorí kombinovaný sporák s rúrou, kuchynská linka, nerezový dres s výtokom studenej vody a TÚV, digestor, smaltovaná vaňa, umývadlo, plynový kotol s ohrevom TÚV, ústredno-panelové radiátory, elektrická inštalácia svetelná/poistky.

## Článok II.
## Doba trvania nájmu

2.1. Táto zmluva o nájme je uzatvorená na dobu určitú **od 01.09.2026 do 31.08.2029**.

2.2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce po celú dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v zmluve, v ustanoveniach Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a vo Všeobecne záväznom nariadení Obce Veľké Záluzie (ďalej len „VZN") č. 4/2013 a jeho dodatkoch, a zo strany nájomcu alebo spolu žijúcich osôb nedošlo ku konaniu, ktoré by založilo výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1, písm. c, d, f, g, Občianskeho zákonníka a prijatého VZN č. 4/2023.

2.3. Pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a vo VZN č. 4/2013 a jeho dodatkoch, má nájomca právo na uzatvorenie opakovaného nájmu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informuje prenajímateľ nájomcu bytu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

2.4. 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 na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

2.5. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zúčastnených strán.

## Článok III.
## Výška a splatnosť nájomného

3.1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie bytu nájomné vo výške **181,58 EUR** (slovom jednostoosemdesiatjeden eur päťdesiatosem centov) mesačne.

3.2. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním bytu (vodné, stočné, elektrická energia, plyn). Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

3.3. Za ďalšie služby spojené s užívaním bytu (spoločné priestory, osvetlenie ..) je nájomca povinný platiť prenajímateľovi cenu vo výške 1 EURO (slovom jedno euro) mesačne za každú 1 osobu žijúcu v byte – 3 osoby, t.j. **3 EURÁ**.

3.4. Nájomné a cena za služby spojené s užívaním bytu sú splatné vždy mesačne vopred, a to k 25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.

3.5. Nájomca uhrádza nájomné a cenu za služby spojené s užívaním bytu prevodom na bankový účet prenajímateľa, vedený v Prima banke a.s., č. účtu: IBAN **SK 74 5600 0000 0008 0168 9012**, variabilný symbol: **33**, konštantný symbol: **0308**, t.j. spolu nájomné a služby **184,58 Eur** (slovom jednostoosemdesiatštyri eur päťdesiatosem centov) mesačne.

3.6. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa tejto zmluvy do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov .

3.7. Ak nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, prenajímateľ má právo vypovedať nájomnú zmluvu. Uplynutím výpovednej doby je nájomca povinný byt vypratať v opačnom prípade bude deložovaný.

3.8. Ak dôjde počas trvania tejto zmluvy k zmene skutočností rozhodných pre určenie výšky nájomného a ceny za služby spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájomného a ceny za služby spojené s užívaním bytu osobitným predpisom tak, ako to umožňuje ustanovenie § 696 ods. 1 Obč. zákonníka. Na zmenu výšky nájomného a ceny za služby spojené s užívaním bytu je prenajímateľ povinný nájomcu písomne upozorniť najmenej 60 dní vopred.

3.9. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Výšku mesačných záloh na služby s nájmom spojené má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z dôvodu rozhodnutia cenových orgánov. Zmenu musí prenajímateľ oznámiť písomne nájomcovi najmenej 60 dní vopred.

## Článok IV.
## Práva a povinnosti z nájmu bytu

4.1. NÁJOMCA:

a) sa zaväzuje, že všetky drobné úpravy v byte, súvisiace s užívaním bytu a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady,

b) bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, majú právo používať spoločné priestory a zariadenia bytovky a to predpísaným spôsobom a podľa povahy príslušného zariadenia,

c) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,

d) sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte ako i spoločných priestoroch, častiach a zariadeniach spôsobí sám alebo člen jeho domácnosti, uhradí v plnej výške: ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu o poškodení, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu ako i použiť finančnú zábezpeku zloženú nájomcom na úhradu škody,

e) sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,

f) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,

g) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,

h) je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku úhrad za služby, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi, úhrada za služby sa v tomto prípade mení od 1.dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene,

i) je povinný umožniť prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu, opravy, údržby, revízie zariadení a dodržania zmluvných podmienok,
j) je povinný ku dňu zániku nájmu bytu odovzdať tento prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
k) je povinný zachovávať čistotu v byte, v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu
l) je povinný pravidelne sa podieľať na upratovaní a čistení spoločných častí a zariadení a priestorov bytového domu a to osobne, ale prostredníctvom ním zvolenej osoby, ktorá za nájomcu vykoná resp. zabezpečí čistotu spoločných priestorov. V prípade, že sa nájomca nepodieľa na bežnej údržbe, upratovaní spoločných častí, zariadení a príslušenstva a to buď osobne alebo prostredníctvom ním zvolenej osoby, bude takéto konanie považované za konanie podľa § 711 ods. c občianskeho zákonníka a zakladá dôvod pre vypovedanie nájmu bytu prenajímateľom.
m) nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa zriaďovať čo i len dočasné stavby, umiestňovať zariadenia v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu ani priľahlých pozemkov. V prípade, že nájomca zriadi čo i len dočasné stavby, umiestni zariadenia v spoločných častiach a/alebo priľahlých pozemkoch, bude takéto konanie považované za konanie proti dobrým mravom podľa § 711 ods. c občianskeho zákonníka a zakladá dôvod pre vypovedanie nájmu bytu prenajímateľom.
n) nie je oprávnený prenechať prenajatý byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe,
o) v nájomných bytoch sa prísne zakazuje chovanie akýchkoľvek domácich zvierat. Povolenou výnimkou sú vodiace psy pre nevidiacich. V prípade, že nájomca poruší zákaz chovania domácich zvierat, takéto konanie je porušením nájomnej zmluvy a zakladá dôvod pre odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.
p) nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia domu. S užívaním bytu je spojené poskytovanie tejto služby prenajímateľom: osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu.

4.2. PRENAJÍMATEĽ:
a) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu,
b) sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu, tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov, ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že včas o týchto zmenách prenajímateľa oboznámi písomne.

## Článok V.
## Finančná zábezpeka

5.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v zmysle ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní na zložení finančnej zábezpeky zo strany nájomcu.
5.2. Nájomca nájomného bytu najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy uhradí na účet obce alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu Veľké Zálužie finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných splátok nájomného, t.j. sumu **1.089,48 €** (slovom jedentisícosemdesiatdeväť eur štyridsaťosem centov).
5.3. Finančné prostriedky poskytnuté nájomcom v rámci finančnej zábezpeky vedie prenajímateľ podľa platných právnych predpisov na samostatnom analytickom účte na

nájomný bytový dom a je oprávnený tieto prostriedky použiť na tieto úhrady a odpočty zo zábezpeky:

a) úhrady za poškodenie bytu, spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu,
b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
c) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu počas trvania nájmu alebo v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
d) iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu,
e) vždy keď finančná zábezpeka, alebo jej časť, bude použitá prenajímateľom na uspokojenie jeho pohľadávky voči nájomcovi, je nájomca povinný bezodkladne po výzve prenajímateľa dorovnať zloženú zábezpeku do výšky aktuálneho šesťmesačného nájomného a šesťmesačných platieb spojených s užívaním bytu, najneskôr však do 14 pracovných dní od oznámenia prenajímateľa o použití finančnej zábezpeky. V prípade, že aj napriek opakovanej výzve prenajímateľa s poskytnutím primeranej lehoty na splnenie svojej povinnosti podľa tohto bodu si nájomca túto povinnosť nesplní, bude toto považované za rovnaké porušenie nájomnej zmluvy ako pri nezaplatení nájomného a bude zakladať výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. d) občianskeho zákonníka.

5.4. Finančnú zábezpeku zúčtuje prenajímateľ nájomcovi po skončení nájmu bytu a zvyšnú sumu vyplatí nájomcovi bezodkladne a to najneskôr do 30 dní po skončení nájmu.

## Článok VI.
## Zánik nájmu bytu

6.1. Nájom bytu môže zaniknúť:

a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
b) uplynutím doby nájmu,
c) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
d) výpoveďou prenajímateľa z dôvodu uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka a VZN č. 4/2023 a jeho následných dodatkov. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia občianskeho zákonníka.
e) odstúpením od zmluvy prenajímateľom
f) smrťou nájomcu

Nájomca v prípade akéhokoľvek zániku nájmu nemá nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu. Prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi pri skončení nájmu náklady na stavebné a iné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal.

## Článok VII.
## Záverečné ustanovenia

7.1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.

7.2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy (Smernice Ministerstva pre výstavbu a regionálny rozvoj SR) neobsahujú inú úpravu.

7.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v zmysle ustanovenia § 5a a ods. 1 Zákona č. 211/2010 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, v znení neskorších predpisov.

7.4. Nájomca svojim podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa pred podpisom tejto zmluvy riadne oboznámil s ustanoveniami VZN č. 4/2023 a s jeho dodatkami.

7.5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch majúcich povahu originálu, z ktorých každý účastník zmluvy dostane 1 rovnopis zmluvy.

7.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prejavy ich vôle sú zrozumiteľné a určité, a sú plne spôsobilí na právne úkony. Ďalej vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom podpísali.

Vo Veľkom Záluží dňa 28. 8. 2026

prenajímateľ:
Obec Veľké Zálužie
**Milan B í r o**, starosta obce

nájomca:
**Mário Kušnír**