NÁJOMNÁ ZMLUVA
o nájme bytu bežného štandardu
uzavretá medzi

Zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: Obec Zemianske Kostoľany
4. apríla 60/28
972 43 Zemianske Kostoľany
zastúpená Ing. Janou Školíkovou, starostkou obce
IČO: 00651001
Bankové spojenie: SLSP, a.s.,
IBAN: SK81 0900 0000 0000 6651 4258
(ďalej len prenajímateľ)

a

2. Nájomca: **Jana Kocúriková Frajková** rod.
nar.: rod. číslo:
bytom:
stav:
(ďalej len nájomca)

za týchto podmienok:

Preambula

Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu súp.č. 683 na parc.č. 933/3 v k.ú. Zemianske Kostoľany, ktorý bol postavený v súlade so zák.č. 443/2010 Z.z , ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania. Bytový dom je domom osobitného určenia v zmysle zák.č. 189/1992 Zb.

Kolaudačné rozhodnutie na bytový dom nadobudlo právoplatnosť dňom 25.1.2013.

Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe tejto nájomnej zmluvy sa vzťahujú prednostne ustanovenia zák.č. 443/2010 Z.z. a následne ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Pre byty nachádzajúci sa v bytovom dome platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením obce č. 11/2011 o podmienkach a kritériách prideľovania bytov určených na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu.

I.
Predmet a rozsah užívania

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 10 nachádzajúci sa na 2. poschodí, v bytovom dome súp. č. 683, orientačné číslo 53 v obci Zemianske Kostoľany, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva.
2. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o predĺženie nájomnej zmluvy č. ZK/0139/2021–378/2026 zo dňa 21.01.2026 a na základe rozhodnutia / uznesenia / obecného zastupiteľstva Obce Zemianske Kostoľany č. 13/26 zo dňa 25.02.2026 o predĺžení nájomnej zmluvy.
3. Opis príslušenstva a opis stavu bytu:
   - byt bežného štandardu, I. kategórie,
   - celková výmera podlahovej plochy bytu : 61,57 m^2
   - vykurovanie bytu: diaľkové teplovodné

   Príslušenstvom bytu je najmä predsieň, kuchyňa s podlahovou plochou do 12 m^2, priestor na uskladnenie potravín, priestor na osobnú hygienu.

   Podrobný opis stavu bytu a príslušenstva bytu je uvedený v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je

spojené s užívaním bytu. Spoločným priestorom sú priestory určené na spoločné užívanie obyvateľmi domu a priestory na technické zariadenie domu.

5. **<u>Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu :</u>**
   Meno a priezvisko: Sofia Frajková, dát. nar.: príb.vzťah:
   Meno a priezvisko: Viktória Frajková, dát. nar.: príb. vzťah:

II.
Začiatok nájmu a doba nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **1.4.2026 do 31.3.2027.** Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu pri dodržaní všetkých podmienok stanovených príslušnými právnymi predpismi a všeobecne záväznými nariadeniami obce.
2. <u>O opakované uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca povinný najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu písomne požiadať prenajímateľa so súčasným doložením príslušných potvrdení o príjmoch v zmysle zák.č. 443/2010 Z.z.</u>
3. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. V prípade, že nájomca nebude spĺňať podmienky pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy, nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu.
4. S nájomcom, ktorý počas trvania nájmu poruší ustanovenia tejto nájomnej zmluvy, nemusí prenajímateľ opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu.
5. Nájom bytu môže počas *dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:*
   - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
   - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď,
   - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak :
     a) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu /zák.č. 189/1992 Zb., zák.č.443/2010 Z.z. , VZN obce č. 11/2011/.
     b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
     c) 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,
     d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
     e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo 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.

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave:
   a) zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa,
   b) zodpovedajúcom miere opotrebovania.

III.
Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov / Opatrenie MFSR č.01/R/2008 z 23.4.2008, č.02/R/2008 z 25.9.2008 a č. 01/R/2011 z 1.12.2011,VZN obce č. 11/2011 a uznesenie OZ obce č. 25/16.

2. Nájomca je povinný platiť nájomné vopred vo výške **172,40 EUR** mesačne, vždy najneskôr do 15 dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške **77,60 EUR** mesačne. Zálohová úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu sa platí mesačne vopred, vždy najneskôr do 15 dňa predchádzajúceho mesiaca. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (do 31. 5. nasledujúceho kalendárneho roka) budú zálohy podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prípadný nedoplatok sú nájomcovia povinní uhradiť najneskôr do 30. 6. nasledujúceho kalendárneho roka, prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 30. 6. nasledujúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov vyúčtovania, alebo pri zmene aktuálnych cien energií primerane upraviť výšku zálohových platieb na nasledujúce obdobie, a to aj kedykoľvek v priebehu vyúčtovacieho obdobia.
4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je **Evidenčný list**, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje prenajímateľ a to v súlade s platnou právnou úpravou.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
6. Nájomca vložil v marci 2016 na účet obce finančnú zábezpeku v zmysle čl. IV, odst. 5 VZN obce č. 11/2011 a uznesenia OZ č. 24/13, vo výške 4 násobku mesačného nájomného, t.j. **884,72 EUR** /za 2-izbový byt č. 3 v bytovke 682/52/ ako vklad do depozitu. Nájomca doplatil zábezpeku za predmetný byt pri podpise nájomnej zmluvy v čiastke **160,67 EUR.** Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu. V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcom splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomcovia sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 30 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcov (napr. po vyúčtovaní zálohových platieb za teplo a služieb spojených s nájmom, príp. úhrade škôd na zariadení a vybavení bytu, a.p.), zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcom za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.

IV.
Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:
   a) Pre nájom bytu podľa tejto nájomnej zmluvy neplatia ustanovenia § 703 až 708 Občianskeho zákonníka upravujúce spoločný nájom bytu manželmi a prechod nájmu bytu.
   b) Nájomca a osoby tvoriace domácnosť nájomcu uvedené v čl. I., bod 5 sú povinní prihlásiť sa k trvalému pobytu na adresu predmetu nájmu podľa čl. I., bod 1. Splnenie tejto povinnosti prenajímateľ preverí pred odovzdaním a prebratím bytu v registri obyvateľov, vedenom prenajímateľom.
   c) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
   d) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
   e) Nájomca nájomného bytu je povinný ihneď nahlásiť prenajímateľovi každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte
   f) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
   g) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
   h) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájmu z uvedeného bytu neodsťahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na určené miesto.

V.

Osobitné ustanovenia

1. Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu :
   Nájomný byt sa nachádza v bytovom dome osobitného určenia a je bytom bežného štandardu obstaraný z prostriedkov štátnej dotácie a úveru ŠFRB. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných priestoroch, meniť dispozičné riešenie bytu ani zasahovať do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie.
   Porušenie týchto povinnosti sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.
2. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu.
3. Nájomca nesmie meniť vonkajší vzhľad bytového domu napr. umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety, alebo umiestňovať na fasáde káblové vedenia.
4. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.

VI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Nájomca prehlasuje, že pred uzavretím nájomnej zmluvy mu prenajímateľ umožnil prehliadku nájomného bytu, so stavom nájomného bytu sa oboznámil a nájomný byt preberá v stave opísanom v zápisnici o odovzdaní bytu.
3. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy (zák.č. 443/2010 Z.z.) neobsahujú inú úpravu.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a dva rovnopisy nájomca.

V Zemianskych Kostoľanoch, dňa .....

....
Nájomca Prenajímateľ

Vyhlásenie nájomcu:
Prehlasujem, že beriem na vedomie a som si vedomá, že predmet nájmu ani jeho časti nie som oprávnená prenechať do podnájmu tretej osobe.

.....
podpis

Finančnú operáciu alebo jej časť je – nie je možné v nej pokračovať	**Finančnú operáciu alebo jej časť je – nie je možné v nej pokračovať**
Meno a priezvisko zamestnanca: Ing. Martina Tonhauzerová **Dátum a podpis:**	**Meno a priezvisko vedúceho zamestnanca:** Ing. Jana Školíková **Dátum a podpis:**