

Zmluva o nájme bytu č. 1/46/690-2026/01

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení medzi stranami :

Prenajímateľ : **OBEC HRONOVCE**, v zastúpení Róbertom Csudaim, starostom obce
IČO: 00307041, DIČ: 2021023576,
sídlo: Levická cesta 325/3, 935 61 Hronovce,
tel.: 036/7796197, e-mail: hronovce@nexta.sk

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca : **Kováč Ján**, na
bankové spojenie : -
Variabilný symbol pri platbe nájomného
e-mail :
tel.:

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok I. Predmet zmluvy

1/ Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – v obci Hronovce, k.ú. Domaša na ulici Dlhá, č. 689/46, na parc.č. 65/6 bytový dom so súp.č. 690 vedené na Katastrálnom odbore Okresného úradu v Leviciach na liste vlastníctva č. 1.

Predmetom nájmu je byt č. 1 nachádzajúci sa na 1.na prízemí s celkovou podlahovou plochou 40,5 m², pozostávajúci z 2 obytných miestností a príslušenstva, ktorými sú kuchyňa, kúpeľňa a WC. Byt podľa zákona č.249/2017 Z.z. o dotáciách a rozvoji bývania s regulovaným bývaním patrí do kategórie nižší štandard.

2/ Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi za určenú odplatu do dočasného užívania po dobu trvania nájomnej zmluvy 2-izbový byt bližšie špecifikovaný v článku I. bod 1/ tejto zmluvy.

3/ O odovzdaní bytu bude spísaný „Protokol o prevzatí bytu“, a “ Evidenčný list” ktorého obsah obe zmluvné strany potvrdia svojim podpisom. V protokole o prevzatí bytu a Evidenčnom liste bude špecifikované vybavenie, zariadenie, príslušenstvo a opis stavu predmetu nájmu. Protokol bude tvoriť prílohu č. 1 tejto zmluvy a Evidenčný list Príloha č.2. Súčasťou preberania bytu je aj zaznamenanie aktuálneho stavu meradiel (elektrická energia a studená voda) v čase prevzatia predmetu nájmu.

4/ Spolu s nájomom sú oprávnení užívať predmetný byt členovia jeho domácnosti uvedení v prílohe č. 2 tejto zmluvy.

Článok II. Doba nájmu

1/ Nájomný pomer vzniká dňom 01.01.2026 a uzatvára sa na dobu určitú, t.j. na obdobie od 01.01.2026 do 31.12.2027.

2/ Zmluvné strany sa dohodli na tom, že po uplynutí dohodnutej doby nájmu uvedenej v bode 1/ tohto článku sa táto zmluva obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná na základe dodatku k zmluve o Dobe nájmu, ak nájomca podá žiadosť v zmysle bodu 3/ tohto článku a súčasne počas trvania doby nájmu neporuší nájomnú zmluvu takým spôsobom, žeby prenajímateľ bol od nej oprávnený odstúpiť.

3/ Nájomca v prípade záujmu o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy požiada prenajímateľa o predĺženie nájomnej zmluvy najneskôr 2 mesiace pred ukončením doby jej platnosti písomne.

Článok III.

Vybavenie, zariadenie a opis stavu bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako i opis stavu bytu odsúhlasené zmluvnými stranami tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy.

Článok IV.

Výška, splatnosť nájomného, služby a spôsob ich platby

1/ Výška nájomného a preddavkov na úhrady za plnenie služby spojené s užívaním bytu je stanovená dohodou rešpektujúcou všeobecne platné cenové predpisy a spotrebu plnení za predchádzajúce obdobie.

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za byt vo výške 45 eur mesačne.

Nájomné za užívanie bytu bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi najneskôr vždy do 25-dňa v mesiaci a to na číslo účtu : SK59 5600 0000 0071 8955 9001, alebo priamo do pokladne spoločnosti.

Nájomca je oprávnený na základe vlastného uváženia zaplatiť súčasne nájomné vopred aj za viac mesiacov. Zmluvné strany sa zároveň dohodli o zmluvnej pokute, ktorú zaplatí nájomca v prípade omeškania s platením nájmu. Zmluvná pokuta vo výške 0,5% denne z dlžnej sumy na nájomnom je splatná ak nájomca je s platením nájomného v omeškaní viac ako 5 dní.

Okrem nájomného bude nájomca riadne a včas platiť úhrady súvisiace s užívaním bytu mesačne vopred prenajímateľovi.

3/ Nájomca sa zaväzuje platby súvisiace s užívaním bytu , základné prevádzkové zariadenia a odber elektrickej energie za spoločné priestory uhrádzať spoločne s nájomným. Detailný predpis platieb tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy. Tieto položky sú zahrnuté v článku IV. bode 2. tejto zmluvy – výška nájmu.

Nájomca sa zaväzuje platiť za spotrebu vody a stočné spolu s nájomným daného mesiaca za skutočnú spotrebu predošlého mesiaca na základe mesačného odpisu spotreby vody.

4/ Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka za rok predchádzajúci.

5/Preplatok vzniknutý z vyúčtovania skutočných nákladov prenajímateľ započíta na prípadný dlh nájomcovi ku dňu 31.5.v kalendárnom roku. Ak nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadny dlh, preplatok z vyúčtovania vráti nájomcovi do 30 dní od vyúčtovania. Nedoplatok vzniknutý z vyúčtovania skutočných nákladov nájomca uhradí prenajímateľovi spôsobom a v lehote určenej vo vyúčtovaní.

6/ Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného, ako aj preddavkových platieb za služby poskytnuté v súvislosti s užívaním bytu v prípade zmeny príslušných právnych predpisov, resp. v nadväznosti na skutočnú spotrebu dodaných služieb. O tejto úprave prenajímateľ doručí nájomcovi bez meškania upravený „Predpis mesačnej zálohovej úhrady“.

7/ Ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, preddavkových úhrad za plnenie/služby a prípadných nedoplatkov vyplývajúcich z ročného vyúčtovania viac ako 5 dní po ich splatnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu aj zákonný poplatok z omeškania a zmluvnú pokutu tak, ako je to už špecifikované vyššie. Súčasne sa týmto nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Obč.

zákonníka, ak nezaplatí nájomné, alebo úhradu za služby poskytované prenajímateľom za čas dlhší ako dva mesiace.

Nezaplatenie nájomného a preddavkových platieb za poskytované plnenie v dohodnutej lehote sa podľa tejto zmluvy klasifikujú ako hrubé porušenie povinností nájomcu, čím prenajímateľ môže ukončiť nájomný vzťah.

Článok V **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 1/ Nájomca je oprávnený užívať predmetný byt na účely bývania. Popri práve užívať byt má nájomca právo užívať aj spoločné priestory bytového domu.
- 2/ Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecne záväzné nariadenia obce, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej a ekologickej ochrany.
- 3/ Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k bytu za účelom kontroly či nájomca tento riadnym spôsobom užíva. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon jeho práva kontroly.
- 4/ Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu tretím osobám. Ak nájomca dá byt do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.
- 5/ Nájomca je oprávnený uskutočňovať akékoľvek zmeny stavebného či dispozičného charakteru v prenajatom byte len na základe písomného predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca prevedie zmeny bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na nehnuteľnosti prenajímateľovi značná škoda, je tento oprávnený od zmluvy odstúpiť.
- 6/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre chyby – poruchy vecí, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie vecí.
- 7/ Nájomca si všetky drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a obvyklé udržiavacie práce v byte zabezpečí na vlastné náklady.
- 8/ Nájomca sa zaväzuje, že nebude rušiť v užívaní bytu nad mieru ostatných nájomníkov a to hlukom, pachom, odpadmi a podobne.
- 9/ Nájomca bude spolupracovať na upratovaní spoločných priestorov a okolia bytového domu.
- 10/ Nájomca nebude používať byt za účelom podnikania alebo inej zárobkovej činnosti bez súhlasu prenajímateľa.
- 11/ Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 12/ Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu svojich údajov a okolnosti ovplyvňujúcich výšku úhrad za služby spojené s užívaním bytu.

Článok VI **Depozit**

- 1/ Finančná zábezpeka (depozit) za užívanie bytu je určená výškou 3 mesačného nájomného, pričom lehota na zloženie depozitu nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Depozit nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu.
- 2/ Depozit môže použiť prenajímateľ výlučne na účel uvedený v tejto zmluve a na :
 - Vykrytie vzniknutých škôd na vybavení a zariadení bytu, ktoré vznikli v byte počas trvania nájmu a nájomca ich neuhradil ani do 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy
 - Zaplatenie dlžného nájomného vrátane úrokov z omeškania a zmluvných pokút alebo úhrad Spojených s užívaním bytu resp. nedoplatku za ročné vyúčtovanie nákladov súvisiacich s užívaním bytu za čas trvania nájmu.
 Pri súbehu viacerých nárokov sa ako prednostné uhrádzajú zmluvné pokuty, následne úroky z omeškania a dlžné nájomné, potom vzniknuté škody a následne ďalšie nároky.

- Ak nie sú zistené škody a nájomca nemá žiadne pozdĺžnosti voči prenajímateľovi, prenajímateľ je povinný vrátiť depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť po skončení nájmu na účet nájomcu, alebo v hotovosti z pokladne prenajímateľa. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

Článok VI **Skončenie nájmu**

1/ Nájom bytu zanikne :

- a/ uplynutím dojednanej doby, ak nájomný pomer nebol predĺžený v zmysle článku II. bod 2) tejto zmluvy
- b/ písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v tejto dohode,
- c/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Výpoveď musí byť doručená druhej strane do vlastných rúk. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Pre doručenie výpovede platia primerane ustanovenia bodu 2 tohto článku. Prenajímateľ môže nájom vypovedať len z dôvodov vymedzených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.
- d/ odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
- e/ odstúpením prenajímateľa od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné a poplatky za služby spojené s bývaním ani do splatnosti ďalšieho nájomného.
- f/ odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodov uvedených v článku IV. bod 13
- g/ zničením prenajatej veci.

2/Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným doručením písomného prejavu o odstúpení druhej strane do vlastných rúk na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak nie je možné doručiť písomný prejav o odstúpení zmluvnej strane na adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prip. Na adresu, ktorej zmena bola odstupujúcej strane písomne oznámená, písomnosť sa považuje za doručenú v deň, ktorý nasleduje po dni vrátenia nedoručenej zásielky strane odstupujúcej od zmluvy a to aj vtedy, ak sa druhá strana o tom nedozvie. V uvedený deň nastávajú účinky odstúpenie od zmluvy.

Článok VII **Záverečné ustanovenia**

- 1/ Zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
- 2/ Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvomi zmluvnými stranami.
- 3/ Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 4/ Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah zmluvy je im známy, vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, zmluvu uzatvárajú bez akejkoľvek tiesne, obmedzenia a nápadne nevýhodných podmienok, sú plne spôsobilé na právne úkony a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Hronovciach, dňa 15.12.2025

Podpis prenajímateľa



Podpis nájomcu