Z M L U V A O N Á J M E B Y T U
č . 1524/26
uzavretá podľa § 12 zákona 443/2010 Z.z. a ust. §663 a nasl. s použitím ust. 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **OBEC BÁNOV**
v mene ktorej koná:
PhDr. Miloš Rybár, starosta obce
IČO: 00 308 765
Bankové spojenie: VÚB Nové Zámky
č.účtu SK69 0200 0000 0016 1044 9256

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **Miloš Ferko**
Nar. xxxxxxxxx
Trvale bytom: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(ďalej len nájomca)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

čl. I.
PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ, ako výlučný vlastník nehnuteľnosti - bytového domu č.s. 1524 nachádzajúceho sa v Obci Bánov, na ul. Pri kaštieli č. 2, kat. úz. Malá Kesa na parcele č. 141/1, prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 6 v podkroví uvedeného bytového domu.

2. Byt pozostáva z troch obytných miestností, predsiene, komore, špajze, kuchyne, jedálne, WC, kúpeľne a dvoch balkónov. Podlahová plocha obytných miestností (izieb) je 42,78 m2 a plocha vedľajších miestností je 40,58 m2.

3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu a dňom 30.6.2026 ho bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v tejto zmluve. 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 NÁJMU

1. Nájomný pomer vzniká dňom **1.7.2026** a uzatvára sa na dobu určitú v trvaní tri roky, t.j. do **30.6.2029.**

2. Nájomca má právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy iba v prípade, ak dodržiava ustanovenia tejto zmluvy a zákona 443/2010 Z.z.. Nájomca minimálne 2 mesiace pre uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 1. tohto článku musí písomne požiadať prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o príjme za predchádzajúci rok a čestným vyhlásením nájomcov, že nie sú vlastníkmi inej nehnuteľnosti.

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu podľa § 12 ods. 1 písm. j) zákona 443/2010 Z.z.:

Meno a priezvisko: Miloš Ferko, nar. **xxxxxxxxx**
Meno a priezvisko: Matúš Ferko, nar. **xxxxxxxxx**
Meno a priezvisko: Michal Ferko, nar. **xxxxxxxxx**

čl. III.
NÁJOMNÉ A ÚHRADY ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 116,18 €, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len príspevok do fondu) vo výške 30 € a príspevok na úhradu režijných nákladov (ďalej len príspevok na režijné náklady) vo výške 3,32 €. Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu a výšku príspevku na režijné náklady každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

2. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačne preddavky uvedené v kalkulácii preddavkov a to:
   a/ dodávka studenej vody, stočné
   b/ spotreba elektriny v spoločných priestoroch domu

3. Nájomné spolu s príspevkom do fondu, s príspevkom na režijné náklady a s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne dopredu vždy do 25 dňa predchádzajúceho mesiaca a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol (VS)1524/26, alebo poštovou poukážkou na uvedený účet, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa. Nájomné za prvý mesiac nájmu spolu s príspevkom do fondu, s príspevkom na režijné náklady, s preddavkami na plnenia je splatné pri podpise tejto zmluvy.

4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné, príspevky do fondu, príspevky na režijné náklady, alebo preddavky na plnenia do 5 dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške stanovenej zákonom.

5. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, príp. iných odôvodnených skutočností ktoré bezprostredne súvisia so spôsobom výpočtu nájomného.
Rovnako prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte).

6. Zmenu výšky nájomného a preddavkov na plnenia môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zmenu vyvolala.

7. Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi preplatok z vyúčtovania do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania jednotlivých preddavkov za príslušný rok. Vyúčtovaním zistený nedoplatok uhradí nájomca do 14 dní od doručenia vyúčtovania.. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou, vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške stanovenej v bode 4. tejto zmluvy.

8. Nájomca je povinný uhradiť finančnú zábezpeku na osobitný účet vedený v Prima banke Slovensko, a.s., č. účtu SK03 5600 0000 0022 7694 3017 vo výške šesťmesačného nájomného podľa § 12 ods.7 zákona č. 443/2010 Z.z. vo výške **796,68 €,** prípadne v hotovosti do pokladne obce Bánov ktorá bude použitá ako finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu.V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia neúmyselnú škodu na byte alebo jeho zariadení, môže sa so súhlasom prenajímateľa použiť finančná zábezpeka alebo jej časť vo výške spôsobenej škody na úhradu tejto škody. Pri skončení nájomného vzťahu vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú záruku. V prípade nedoplatkov na nájomnom, na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsobené škody, príp. iných nedoplatkov, vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú záruku zníženú o dlžnú sumu, resp. výšku škody.

čl . IV
POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu, ustanovenia tejto zmluvy, ustanovenia Domového poriadku, ako aj povinnosti uložené príslušnými orgánmi.

2. Nájomca je povinný:

a/ udržiavať byt v stave v akom ho prevzal,

b/ riadne a včas informovať prenajímateľa o dôležitých skutočnostiach týkajúcich sa predmetného bytu, najmä bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,

c/ včas zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené, Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať o ich náhradu nájomcu,

d/ oznámiť prenajímateľovi väčšie opravy v byte bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,

e/ riadne užívať byt aj spoločné priestory a zariadenia, dbať o to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce nájomcom výkon ich práv,

f/ odstrániť závady a poškodenia v byte, na spoločných priestoroch a zriadeniach bytu a domu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady, následne požadovať od nájomcu ich náhradu,

3. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu (ďalej len úpravy) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.V prípade, ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykoná úpravy v byte, znáša náklady na ich vykonanie zo svojho a po skončení nájmu je povinný uviesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Ak by takouto úpravou mohla byť spôsobená škoda, je povinný nájomca takúto úpravu na vlastné náklady odstrániť.

4. Nájomca nesmie prenechať byt, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca nemôže v byte, alebo v jeho časti, vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti, ako aj povinností uvedených v bodoch 3 a 4. tohto článku sa bude považovať za hrubé porušenie povinností nájomcu (§ 711, ods.l. písm. b/ Občianskeho zákonníka).

6. Nájomca je v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v tejto zmluve na dobu dlhšiu ako 14 dní, nahlásiť písomne túto skutočnosť prenajímateľovi.

7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom prekontrolovať technický stav bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.

8. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

9. Prenajímateľ je povinný všetky opravy, ktoré má povinnosť vykonať realizovať bezodkladne po predchádzajúcom upovedomení nájomcu a po dohode s ním.

čl. V.
ZÁNIK NÁJMU BYTU

1. Nájom bytu môže zaniknúť:
   a/ uplynutím doby nájmu
   b/ písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
   c/ písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu
   d/ prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať ak nájomca:
      1/ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
      2/ alebo ten, kto s ním býva, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia domu.
      3/ využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa 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.
Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.

2. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla. Ak sa nájomca dostane do omeškania s odovzdaním bytu prenajímateľovi, je povinný zaplatiť mu zmluvnú pokutu vo výške 16,60 € za každý deň omeškania.

3. O odovzdaní bytu spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

4. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby na ktorú bol nájom dojednaný nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie (ďalej len bytové náhrady). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v bode 1. písm. d/ tohto článku zmluvy.

čl. VI.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, podpísané obidvomi zmluvnými stranami.

2. Vzťahy bližšie neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími relevantnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a Všeobecne záväzným nariadením obce Bánov číslo 2/2023, schválené uznesením OZ č. 8/2023 s účinnosťou dňa 16.3.2023.

3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ dostane 1 vyhotovenie a nájomca 1 vyhotovenie.

4. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov, že súhlasí so spracovávaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy na účel vedenia týchto údajov v evidencii nájomcov a v prípade porušenia záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy a vzniku pohľadávky prenajímateľa .

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce a v centrálnom registri zmlúv na základe zákona 546/2010 Z.z. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali a porozumeli jej ustanoveniam. Túto zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode a na znak súhlasu je podpisujú slobodne a bez akéhokoľvek nátlaku.

V Bánove, dňa 30.6.2026

Prenajímateľ:
OBEC Bánov
v mene ktorej koná:

PhDr. Miloš Rybár .....
starosta obce

Nájomca:

Miloš Ferko .....