

015/2025



Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona číslo 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 4 bod 1 VZN č. 4/2021 o podmienkach pridelenia nájomných bytov vo vlastníctve obce Banka postavených s podporou štátu medzi :

Prenajímateľ:

Obec BANKA

so sídlom: Topolčianska cesta 23, 921 01 Banka

štatutárny orgán : Mgr. Tatiana Julinyová, starostka obce

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. pobočka Piešťany

IBAN : SK02 5600 0000 0052 0767 3002

IČO : 35594233

DIČ : 2020538663

d ďalej len „prenajímateľ“

a

Nájomca:

meno: Monika Adams, rod. Valovičová



53

d ďalej len „nájomca“

prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“

Čl. I. Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nájomného bytového domu súpisné číslo 5238 stojaceho na pozemku v k. ú. Banka, C-KN parc. č. 1384/6 na Ceste Janka Alexyho v obci Banka (ďalej len bytový dom), ktorý bol vybudovaný s podporou štátu postupom podľa zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za nájomné dvojizbový nájomný byt č. 1 (ďalej len byt) s celkovou plochou bytu 40,23 m².
- 3) Podrobný opis bytu a jeho príslušenstva je uvedený v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej len technický pasport bytu).
- 4) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho vybavením opísaným v článku I. ods. 3) do nájmu za nájomné a nájomca ho preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste (príloha č. 2).
- 5) Nájomca sa oboznámil so stavom bytu pred podpísaním tejto zmluvy, byt preberá bez väd, v stave spôsobilom na riadne užívanie. Kľúče od bytu a vchodu do bytového domu budú nájomcovi odovzdané v deň zaplatenia prvého nájomného alebo jeho alikvotnej časti a podpísania notárskej zápisnice, resp. po dohode s prenajímateľom podľa článku III. bod 3 písmeno k) tejto zmluvy.

Čl. II. Doba nájmu

- 1) Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky.
- 2) Nájomný vzťah vzniká dňom 15.03.2025.
- 3) Nájomný vzťah končí dňom 14.03.2028.
- 4) Po zániku nájomného vzťahu založeného touto zmluvou uplynutím doby nájmu prenajímateľ po prerokovaní žiadosti nájomcu o uzavretie novej nájomnej zmluvy v obecnom zastupiteľstve obce Banka môže v súlade so znením VZN č. 1/2023 o podmienkach pridelenia nájomných bytov vo vlastníctve obce Banka postavených s podporou štátu (ďalej len VZN č. 1/2023) uzavrieť s nájomcom novú nájomnú zmluvu, ak počas predchádzajúcej doby nájmu nájomca neporušil ustanovenia nájomnej zmluvy a ustanovenia uvedené vo VZN č. 1/2023 ako i príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 5) Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu a to iba v prípade ak:
 - a) dodržiava a plní jeho povinnosti z tejto zmluvy,
 - b) dodržiava a spĺňa VZN č. 1/2023 a príslušné ustanovenia zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
 - c) minimálne 60 dní pred uplynutím doby, na ktorú je táto nájomná zmluva uzavretá požiada prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy.
- 6) Podmienky uzavretia novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak, než sú uvedené v tejto zmluve.

Čl. III. Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 1) Drobné opravy v byte do výšky 50 eur/ jedna oprava súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
- 2) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory (chodba, pivničné priestory, spoločné schodište), spoločné zariadenia domu a pozemok na ktorom je bytový dom postavený, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3) Nájomca je povinný:
 - a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
 - b) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
 - c) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov,
 - d) odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním so súhlasom prenajímateľa byt užívajú, v opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov,

- e) dodržiavať domový poriadok,
 - f) byt užívať výlučne za účelom bývania,
 - g) rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce a zároveň berie na vedomie platnosť a účinnosť VZN č. 1/2023,
 - h) k dátumu ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho podľa technického pasportu v stave primeranom dobe užívania, zodpovedať za spôsobené škody,
 - i) nájomné za byt a služby spojené s užívaním bytu uhradiť vopred vždy do 20-teho dňa príslušného mesiaca, za mesiac vopred,
 - j) umožniť vstup prenajímateľovi a zamestnancom príslušných orgánov a kontrolných orgánov postupom podľa §18 ods. 1 zák. č. 443/2010 Z. z. do bytu za účelom kontroly dodržiavania účelu užívania bytu, jeho technického stavu, vykonania opráv a údržby bytu ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru na nevyhnutný čas a po predchádzajúcom oznámení prenajímateľa,
 - k) na svoje náklady požiadať o vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá v prípade, ak dobrovoľne nesplní povinnosť uvoľniť a odovzdať byt v deň nasledujúci po skončení nájmu, bude podkladom pre výkon rozhodnutia vypratania bytu na náklady nájomcu. V notárskej zápisnici nájomca určí miesto, na ktoré bude vysťahovaný po skončení nájmu. Nájomca je povinný túto notársku zápisnicu predložiť prenajímateľovi najneskôr do 15 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy jednostranne písomne odstúpiť, zmluva zaniká dňom doručenia oznámenia o odstúpení na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy,
 - l) najneskôr v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi údaje osôb, ktoré s ním budú v byte bývať. Tieto osoby budú uvedené v evidenčnom liste. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 15 dní od jej vzniku.
 - m) zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnej bezpečnosti a starostlivosti o požiarne zariadenia a hasiace prístroje v spoločných priestoroch v bytovom dome. K bytu prislúcha pivnica o podlahovej výmere 4,4m².
- 4) Nájomca nie je oprávnený:
- a) vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady,
 - b) umiestniť a pripevniť na obvodový múr bytového domu žiadnu anténu na príjem televízneho alebo iného prenosného signálu, náklady spojené s umiestnením antény (napr. na balkóne bytu) a pripojením signálu znáša nájomca.
 - c) prihlásiť na trvalý pobyt inú než blízku osobu (§ 116 a § 117 Občianskeho zákonníka). V súvislosti s užívaním bytu nie je možné aplikovať ustanovenia § 706 a nasl. Občianskeho zákonníka,
 - d) realizovať výmeny bytov,
 - e) dať byt do podnájmu tretej osobe,
 - f) v byte vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) bez súhlasu prenajímateľa v byte ubytovať osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste (do toho sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní).

Čl. IV.

Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

- 1) Nájomca je povinný poukázať na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy pred jej podpisom finančnú zábezpeku vo výške 328 eur (slovom: tristodsaťosem eur).
- 2) Prenajímateľ môže použiť finančnú zábezpeku pri zániku nájmu a to:
 - a) na úhradu nákladov spojených s poškodením bytu nájomcom,
 - b) na úhradu nákladov spojených s vysťahovaním nájomcu,
 - c) na úhradu dlžného nájomného
 - d) na úhradu zmluvnej pokuty
- 3) Výška zábezpeky nespotrebovanej postupom podľa ods. 2) tohto článku tejto zmluvy bude nájomcovi vrátená do 60 dní od ukončenia nájmu, jednou platbou bezhotovostne na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 4) Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu:
 - a) mesačné nájomné vo výške 82,00 eur
 - b) mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 45,00 eur
 - c) mesačný paušálny poplatok za spoločné vodné a elektrinu vo výške 2,00 eur
 - d) mesačnú zálohu na vodné a stočné vo výške 9,00 eur

Spolu: 138 eur/mesiac (slovom stotridsaťosem eur).

Variabilný symbol: 9990003221

- 5) Mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a mesačný príspevok na úhradu režijných nákladov má právo prenajímateľ upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, prípadne v iných odôvodnených prípadoch.
- 6) Zúčtovanie zálohových platieb za spoločné vodné a stočné a za dodávku elektrickej energie v spoločných priestoroch bude prenajímateľ vykonávať na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií do 7 dní odo dňa ich doručenia. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 10 dní po doručení zúčtovania médií, preplatok bude nájomcovi vrátený do 10 dní po vykonanom zúčtovaní. Zálohy za vodné a stočné za prenajatý byt bude vyúčtovávať prenajímateľ na základe zúčtovacích faktúr predložených TAVOS-om a odpočtom podružných bytových vodomeroz.
- 7) V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej vo výške 0,83 eur.
- 8) Nájomca je povinný uhradiť jednorazový poplatok za pripojenie sa na elektrickú sieť vo výške 262 eur, ktorá bude nájomcovi po skončení nájmu vrátená.
- 9) Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, poplatky za TV, rozhlas, užívanie telefónnej siete, poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
- 10) V prípade odpojenia bytu zavineného nájomcom je nájomca povinný znášať všetky náklady spojené s prípadným opätovným pripojením bytu (elektrická energia, plyn a voda).
- 11) Nájomca je povinný pri zániku nájomného vzťahu urobiť zmenu odberateľa médií v súčinnosti s prenajímateľom na prenajímateľa, alebo nového nájomcu. V prípade ak túto povinnosť poruší,

zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 265,55 eur do 5 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu.

Čl. V. Zánik nájmu bytu

1) Nájom bytu zanikne:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
- b) písomnou dohodou uzavretou medzi zmluvnými stranami, nájom zanikne dňom uvedeným v dohode
- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa postupom podľa § 710 a § 711 ods. 1) písm. c), d), e), g) zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, alebo ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov.

2) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

1) Túto nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán prostredníctvom dodatkov k nej.

2) Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.

3) Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch. Každá strana dostane po jednom vyhotovení a tri rovnopisy budú vyhotovené pre notársku zápisnicu.

4) Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom, ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

V Banke, dňa

14-03-2025

Za prenajímateľa:



Nájomca:

Mgr. Tatiana Julíniová
starosta obce Banka

Monika Adams
nájomník

Technický pasport k bytom č.1 až 12**Byt č.1 (celková výmera 40,23m²):**

Zádverie : 7,42m² (elektrický kotol, elektrický bojler, elektrické zariadenie na úprava vody, bytový telefón, bytová skriňa s ističmi, keramická dlažba)

Kúpeľňa : 3,16m² (umývadlo, 2x vodovodná batéria, vaňa, keramická dlažba + obklad)

WC : 1,62m² (WC combi, keramická dlažba)

Obývacía izba + kuchyňa : 11,83m² (kuchynská linka s dresom a batériou, elektrický šporák, digestor, plávajúca podlaha)

Spálňa : 16,20m² (plávajúca podlaha)

Byt č.2 a 3 (celková výmera 27,25m²):

Zádverie : 3,83m² (elektrický kotol, elektrický bojler, elektrické zariadenie na úprava vody, bytový telefón, bytová skriňa s ističmi, keramická dlažba)

Kúpeľňa : 4,31m² (umývadlo, 2x vodovodná batéria, vaňa, WC combi, keramická dlažba + obklad)

Obývacía izba + kuchyňa : 19,11m² (kuchynská linka s dresom a batériou, elektrický šporák, digestor, plávajúca podlaha)

Balkón : 0,81m² (podlaha- cementový poter)

Byt č.4 (celková výmera 58,70m²):

Zádverie : 6,05m² (elektrický kotol, elektrický bojler, elektrické zariadenie na úprava vody, bytový telefón, bytová skriňa s ističmi, keramická dlažba)

Kúpeľňa : 4,46m² (umývadlo, 2x vodovodná batéria, vaňa, keramická dlažba + obklad)

WC : 1,89m² (WC combi, keramická dlažba)

Obývacía izba + kuchyňa : 31m² (kuchynská linka s dresom a batériou, elektrický šporák, digestor, plávajúca podlaha)

Spálňa : 15,30m² (plávajúca podlaha)

Byt č.5, 8, 9 a 12 (celková výmera 68,89m²):

Zádverie : 6,05m² (elektrický kotol, elektrický bojler, elektrické zariadenie na úprava vody, bytový telefón, bytová skriňa s ističmi, keramická dlažba)

Kúpeľňa : 4,46m² (umývadlo, 2x vodovodná batéria, vaňa, keramická dlažba + obklad)

WC : 1,89m² (WC combi, keramická dlažba)

Obývacía izba + kuchyňa : 31m² (kuchynská linka s dresom a batériou, elektrický šporák, digestor, plávajúca podlaha)

Spálňa : 15,30m² (plávajúca podlaha)

Balkón : 10,19m² (podlaha- cementový poter)

Byt č.6, 7, 10 a 11 (celková výmera 28,06m²):

Zádverie : 3,83m² (elektrický kotol, elektrický bojler, elektrické zariadenie na úprava vody, bytový telefón, bytová skriňa s ističmi, keramická dlažba)

Zariadenie bytu:

Kúpeľňa : 4,31m² (umývadlo, 2x vodovodná batéria, vaňa, WC combi, keramická dlažba + obklad)

Obývacía izba + kuchyňa : 19,11m² (kuchynská linka s dresom a batériou, elektrický šporák, digestor, plávajúca podlaha)

Balkón : 0,81m² (podlaha- cementový poter)