Zmluva o nájme bytu
číslo KR-2025/347-OcÚ-Ti

Prenajímateľ:

Obec Krivany	Záhradná 46, 082 71
Zastúpená:	Milan Timko, starosta obce
IČO:	00327298
DIČ:	2020711561
tel. číslo:	4572055, 0915981834
e-mail:	obec@krivany.sk

a

Nájomca:

Meno a priezvisko:	Lukáš Kaminský
Dátum narodenia:	
Trvale bytom:	

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme bytu :

I.
Predmet a doba nájmu.

1. Predmetom nájomnej zmluvy je nájom bytu v zmysle VZN 2/2020 Obce Krivany platného od 01.01.2021

Obec: **Krivany**	Ulica: **Nachajky 370/26A**	Číslo bytu: 4
Počet izieb: **2**	Výmera: **61,03 m2**	Kategória: **bežný štandard**

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na :

dobu určitú – od 01.01.2026 do 31.12.2026

3. Veľkosť podlahovej plochy bytu, príslušenstvo, stav a vybavenie bytu, výška nájomného a služieb spojených s nájmom, zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu sú uvedené v *„Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu*", *v „Zozname osôb*" a v *„Zápisnici o prevzatí bytu"* ktorá bude vyhotovená po podpise prvej zmluvy o nájme bytu.

II.
Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné je stanovené podľa platných cenových predpisov a to vo výške určenej v *„Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu*".
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu, a to najneskôr do 25. dňa bežného mesiaca.
   Číslo účtu: SK80 0200 0000 0044 0143 6751
   Variabilný symbol: 1040260402
   Identifikácia platby: platiaci musí uviesť do správy pre prijímateľa svoje meno a priezvisko.

3. V prípade omeškania je nájomca povinný v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a ust. § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý začatý mesiac omeškania.
4. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a služby spojené s nájmom bytu v celkovej výške určenej zálohovým mesačným predpisom ale len čiastočne, bude táto čiastočná úhrada prednostne zaúčtovaná na úhradu služieb a plnení spojených s užívaním bytu.
5. Pri zmene cenových predpisov alebo okolnosti rozhodujúcich pre stanovenie výšky nájomného alebo ceny služieb bude upravená aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi pred jeho splatnosťou. Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb užívajúcich byt spolu s nájomcom. Ten je povinný tieto zmeny bez odkladu oznámiť prenajímateľovi.
6. Nájomca uhradí prenajímateľovi nedoplatok z celoročného vyúčtovania plnenia poskytovaného s užívaním bytu najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
   Nájomca je povinný najneskôr do dňa uzavretia tejto zmluvy zložiť prenajímateľa finančnú zábezpeku v sume rovnajúcej sa 3-mesačnému nájomnému dohodnutému vo výške určenej v *„Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu*".
   Číslo účtu: SK76 0200 0000 0026 0966 7955
   Variabilný symbol: číslo zmluvy
   Identifikácia platby: platiaci musí uviesť do správy pre prijímateľa svoje meno a priezvisko.
   Prenajímateľ má právo použiť sumu tejto zábezpeky na účely úhrady nájomného, zmluvnej pokuty a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, ak ich v lehote splatnosti nezaplatí nájomca. Táto suma titulom zábezpeky, resp. jej nevyčerpaná časť sa vráti nájomcovi späť do 60 dní po ročnom vyúčtovaní za predchádzajúci kalendárny rok.
7. Výšku nájomného možno zmeniť len uznesením obecného zastupiteľstva a v nadväznosti na osobitné predpisy, na základe ktorých sa určuje nájomné v obecných nájomných bytoch.
8. Výška nájomného bola určená uznesením OZ v Krivanoch č.206/2020 dňa 14.11.2020.

III.
Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Prenajímateľ je povinný:
- odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv pri užívaní bytu.
- Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
2. Nájomca je povinný predovšetkým:
- pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
- oznámiť prenajímateľovi najneskôr v deň vzniku nájmu počet, mená a osobné údaje osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom v predmetnom byte bývať,
- nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jeho časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedených v *„Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu*", resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t. j. ďalších spoluužívateľov bytu).
- užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu v súlade s domovým poriadkom, pokynmi prenajímateľa a s touto zmluvou,
- so zariadením bytu a domu zaobchádzať tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebeniu,
- nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a na vonkajšej fasáde bytového domu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na

svoje náklady; pod stavebnými úpravami a inou podstatnou zmenou v byte a na vonkajšej fasáde bytového domu sa rozumie najmä: montážou vlastných zariadení na vonkajšiu fasádu, vŕtaním do obvodového plášťa bytového domu, ďalej montážou zariadení na balkóny a zábradlia, nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 € za každé jednotlivé porušenie tejto povinnosti a je povinný uviesť byt, resp. bytový dom do pôvodného stavu,

- šetriť domový majetok prenajímateľa,
- dodržiavať protipožiarne predpisy, bezpečnostné a hygienické predpisy,
- vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu bytu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich uskutočnenie,
- hradiť drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v rozsahu uvedenom v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z.
- uhradiť v celom rozsahu škodu spôsobenú neoprávneným odberom elektrickej energie a náklady s tým súvisiace poškodenému objektu (VDS a.s., prenajímateľ a pod.).
- znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo vykonávanie zabezpečí prenajímateľ,
- urýchlene hlásiť prenajímateľovi výskyt hmyzu a poskytnúť osobnú pomoc pri jeho ničení,
- zdržať sa takého správania, ktoré by bránilo ostatným nájomcom v riadnom, nerušenom výkone ich práv spojených s užívaním bytu,
- zabezpečiť bežné upratovanie podľa dohody s prenajímateľom
- nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, odpočtu vodomeru, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak spĺňa podmienky podľa platného Všeobecného záväzného nariadenia o určení výšky nájmu a zásad prenajímania obecných nájomných bytov v Krivanoch.
4. Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.
5. Ďalšie práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu vyplývajú z ustanovení § 687- 695 Občianskeho zákonníka a Nar. Vlády SR č. 87/1995 Z. z.

IV.
Zánik nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
2. Ten, kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a bude voči nemu postupované v súlade s ust. § 218 Trestného zákona.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v Občianskom zákonníku.
5. V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.
6. V prípade výpovede nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať najneskôr v deň, ktorým uplynie výpovedná lehota.
7. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľov byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvykle opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Nájomca zodpovedá v celom rozsahu za škodu na byte, ktorú spôsobil porušením povinnosti počas trvania nájomného pomeru.

V.
Ďalšie ustanovenia

1. Dohoda o výmene bytu je možná len so súhlasom prenajímateľa. Súhlas a dohoda musia mať písomnú formu.
2. Nájomca berie na vedomie, že byt alebo jeho časť môže inému prenechať do podnájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je hrubým porušením povinností a môže byť dôvodom k výpovedi nájmu bytu.

VI.
Záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva sa môže zmeniť formou písomných zmien a doplnkov tejto zmluvy po vzájomnej dohode obidvoch strán.
2. Pre úpravu ostatných práv a povinnosti, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia primerane príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých nájomca aj prenajímateľ obdržia po jenom vyhotovení.
6. Nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne vyjadruje svoj súhlas s použitím svojich osobných údajov v súlade so zákonom 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov pre účely práv a povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou o nájme.
7. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je *„Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu“, „Zoznam osôb"* , *„Zápisnica o prevzatí bytu"* a *„Dohoda o zložení finančnej zábezpeky"*.

V Krivanoch 31.12.2025

....

prenajímateľ nájomca