N á j o m n á z m l u v a

o nájme bytu č. 13 v bytovom dome Nové Sady č. 398
uzatvorená medzi

Prenajímateľ:

Obec Nové Sady
951 24 Nové Sady 177
Zastúpená starostom obce Patrikom Matušíkom
IČO: 00308340
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a. s. pobočka Nitra
Číslo účtu: SK95 5600 0000 0009 8939 1006

a

Nájomca:

Janka Fábiková
narodená
bydlisko Nové Sady 165

Čl. I
Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení §-u 685 a nasledujúcich Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Čl. II
Predmet nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- 3 izbového bytu č. 13, vchod č. 1 vedenom na meno prenajímateľa v celosti, nachádzajúcom sa v bytovom dome na parcele č. 331/4 v katastrálnom území obce Nové Sady, súpisné číslo 398.
- Spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu na parcele č.331/4 v katastrálnom území obce Nové Sady, súpisné číslo 398.

Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je:

- 3 izbový byt č. 13, vchod č. 1, vedený na meno prenajímateľa v celosti, nachádzajúcom sa v bytovom dome na parcele č. 331/4 v katastrálnom území obce Nové Sady, súpisné číslo 398, vrátane vybavenia bytu, ktoré je presne špecifikované v Evidenčnom liste bytu, tvoriaceho neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
- Spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu na parcele č. 331/4 v katastrálnom území obce Nové Sady, súpisné číslo 398.

Nájomný vzťah
Čl. III

Prenajímateľ prenecháva za odplatu – nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy – nájomcovi predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto nájomnej zmluvy dňom platnosti a účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom ho tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu, sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Čl. IV
Doba nájmu

Táto nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú **od 1. augusta 2025 do 31. júla 2028.** Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

Čl. V
Práva a povinnosti prenajímateľa

Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá nájomná zmluva, je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu, v prípade ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy a dodržiava podmienky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy a všeobecne záväzného nariadenia o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov.

Čl. VI
Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške náklady na odstránenie porúch a škôd, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájomnej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonaní stavebných úprav, ktoré povolil prenajímateľ bude spôsobená škoda, je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami bytového domu s výnimkou prípadov, kedy sa preukáže zavinenie konkrétnou osobou.

Nájomca umožní vstup do bytu kontrolným orgánom z dôvodu vykonania kontroly dodržiavania zmluvných podmienok počas platnosti zmluvy, iným osobám v prípade čistenia komína, vykonania revízií a údržby.

Čl. VII
Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu

Nájomné za užívanie predmetu nájmu, ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, sú presne špecifikované v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu musia byť nájomcom uhrádzané bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedeného v banke Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Nitra, číslo účtu 0989391006/5600, IBAN SK95 5600 0000 0009 8939 1006, variabilný symbol (VS) – 39813.

Prvé nájomné uhradí nájomca po podpísaní nájomnej zmluvy za mesiac august 2025 do 15. augusta 2025.

Nájomné za nájomný byt sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca (podľa VZN č. 40/2018 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov).

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca **do 15. dní** od podpísania nájomnej zmluvy zloží na účet prenajímateľa vedeného v banke Prima banka Slovensko, a. s, pobočka Nitra, **číslo účtu 0989397010/5600, IBAN SK74 5600 0000 0009 8939 7010, variabilný symbol (VS) – 39813** finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, t. j. **965,76 €.** Pokiaľ finančná zábezpeka nebude v uvedenom termíne pripísaná na účet prenajímateľa, všetky ustanovenia nájomnej zmluvy strácajú platnosť.

Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí prenajímateľ nájomcovi po skončení nájmu najneskôr do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku prenajímateľom oznámená. V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť.

Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností, rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena uvedená v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje príloha Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov.

Podrobnosti k životnosti zariadení súvisiacich s individuálnym užívaním bytu sú ustanovené v dokumente Zásady tvorby a čerpania fondu opráv a údržby pre obecné nájomné byty obstaraných prostredníctvom podpory sociálneho bývania.

Čl. VIII
Skončenie nájmu

Uplynutie doby

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.

Dohoda

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné ukončiť kedykoľvek počas jeho trvania na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu vyslovene určený.

Výpoveď

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola nájomníkovi doručená výpoveď.

Spoločné ustanovenia k skončeniu nájmu

Ak sa nájom skončí, nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu, prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.

Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie.

Čl. IX
Záverečné ustanovenia

Do nájmu nie je zahrnutá daň z nehnuteľnosti, vodné, stočné (pod stočným sa rozumie prevádzka čističky odpadových vôd a LAPOL-u), elektrická energia (okrem spoločných priestorov), zemný plyn, poplatok za likvidáciu odpadu a poplatok za televízny príjem.

Náklady spojené s revíziami plynových a elektrických zariadení hradí nájomca do 30 dní odo dňa oznámenia finančnej čiastky.

Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

Zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnopisoch, 1 rovnopis pre prenajímateľa a 4 rovnopisy pre nájomcu.

Súčasťou nájomnej zmluvy je všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov a notárska zápisnica, v ktorej nájomca vyjadrí súhlas s vykonateľnosťou notárskej zápisnice podľa Zákona NR SR č. 233/1995 Z. z. Exekučného poriadku v znení neskorších predpisov a podmienkami stanovenými vo všeobecne záväznom nariadení o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov.

Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé uzavrieť túto zmluvu, ich spôsobilosť na právne úkony nebola obmedzená, že zmluva, ktorú uzatvárajú po vzájomnej dohode obsahuje ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, obsahu zmluvy porozumeli a naznak súhlasu s ním zmluvu podpisujú.

Zmluva bola účastníkmi prečítaná a znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

Ostatné ustanovenia neuvedené v tejto zmluve upravuje VZN o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov.

V Nových Sadoch dňa 9.7. 2025

V Nových Sadoch dňa 9.7. 2025

[redacted]

.....

Prenajímateľ
Obec Nové Sady v zastúpení
Patrik Matušík – starosta

OBEC NOVÉ SADY

[redacted]

.....

Nájomca
Janka Fábiková

Evidenčný list č. 398/13

Užívateľ	Obec	Byt č.	Kategoria	Byt prevzal:
Janka Fábiková	Nové Sady	13	1	Janka Fábiková
Dátum narodenia	súp.č.	vchod č.		Byt za prenajímateľa odovzdal:
[redacted]	398	1		Emília Krčmárová

Údaje o osobách, bývajúcich v byte (mimo užívateľa)

Meno	narodený	Pomer k užívateľovi
Mateo Mikula	[redacted]	syn

Údaje o byte a výmera bytu

Obytná plocha (m2		Plocha vedľajších miestností	
1. Izba	12,24	kuchyňa	9,55
2.izba	10,69	predsieň	9,42
obývačka	18,23	kúpeľňa	4,12
		WC	2,67
		šatník	1,62
		pivnica	2,08
		spoločné priestory	
		kočíkareň	
		balkón	
spolu	41,16	spolu	29,46

Ostatné zariadenia a vybavenie bytu

Položka	počet k	Položka	počet ks
Kuchynská linka	1	Sporák+ 2 plechy	1
digestor	1	skrinka rozvodov	1
dvere plné	5	dvere sklenné	2
dvere vchodové	1	antikórový dres + batéria	1
svietidlo nad linkou	1	WC	1
vaňa	1	umývadlo	2
vodovodná batéria	3	domáci telefón	1
termostat	1	kotol	1
vývod na práčku	1	dvierka na komín a ventilátor	0
svietidlá	6+1		

Zmena mesiac/rok

		1.3.2019	1.3.2024			
nájom ŠFRB		113,96	113,96			
zvýšenie nájmu			47,00			
nájom spolu			**160,96**			
projekt.dokumn.+stav.dozor		2,95	2,95			
fond opráv		20,00	20,00			
režijné náklady		3,32	3,32			
poistné		3,15	3,15			
nájom spol.priest.		1,66	1,66			
elektr.energia spol.priest.		1,66	1,66			
Celkové mesačné nájomné		**146,70**	**193,70**			

Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že byt prevzal v užívania schopnom stave bez závad, vybavenie podľa údajov na tomto evidenčnom liste.

S nájomcom môže v byte bývať iba osoba uvedená na evidenčnom liste. V prípade, že sa zistí, že nájomca toto ustanovenie nedodržiava, podľa platného VZN môže byť s nájomcom zrušená nájomná zmluva.
Nájomca je povinný separovať odpad podľa platných predpisov.

V Nových Sadoch dňa 9.7.2025

Za prenajímateľa:
Patrik Matušík
starosta obce

Nájomca
Janka Fábiková

OBEC NOVÉ SADY