Zmluva o nájme bytu č. 5/325/2025

uzatvorená v zmysle VZN Obce Horné Semerovce č. 4/2023 o nájomných bytoch a pravidlách užívania nájomných bytov v obci Horné Semerovce

Prenajímateľ: Obec Horné Semerovce, 935 84 Horné Semerovce 100
zastúpená starostkou obce Ildikó Jamborovou
IČO: 00306991
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. Levice
Číslo účtu: SK24 5600 0000 0071 3823 1014
Číslo tel.: 036/7420410
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: meno a priezvisko: **Dušan Uhliar**
rodné číslo:
bydlisko:
číslo OP:
tel. č.: ....., e-mail: .....
(ďalej len nájomca)

Čl. 1
Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je nájom bytových priestorov v bytovom dome č. 325 na parc. C-25/28, zastavaná plocha a nádvorie, vedenom na LV č. 1 v k. ú. Horné Semerovce v celosti, v obci Horné Semerovce nasledovne:

- byt č. 5 o výmere 34,35 m^2
- spoločné priestory
- pivnica o výmere 2,41 m^2
- balkón o výmere 1,08 m^2

Opis bytu č. 5 a jeho príslušenstva

- chodba, v ktorej je laminátová podlaha
- sociálne zariadenie – kúpeľňa, v ktorej je keramická dlažba a keramický obklad do výšky 1,8 m a tieto zariaďovacie predmety: umývadlo, vaňa, batéria vaňová a umývadlová a príprava na práčku
- WC, v ktorom sa nachádza kombi WC, podlaha je keramická dlažba
- obývacia izba, v ktorej je laminátová podlaha
- kuchyňa, v ktorej je kuchynská linka s plynovým prietokovým kondenzačným kotlom, podlaha je laminátová

- balkón o výmere 1,08 m^2 s keramickou dlažbou a oceľovým prietokovým kondenzačným kotlom
- v spoločných priestoroch 1 ks poštovej schránky

Čl. 2
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.10.2025 do 30.09.2026**.
2. Uplynutím nájomného vzťahu nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. V prípade, že nájomca bude aj po písomnej výzve prenajímateľom opakovane v omeškaní s platbou nájomného, zálohových platieb, zanikne právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, resp. uzatvorenie dodatku k zmluve o nájme bytu, pokiaľ prenajímateľ nerozhodne inak.
4. Právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu sa vykoná uzavretím ďalšej zmluvy o nájme bytu alebo dodatkom k zmluve o nájme bytu, najneskôr však do 30 dní od uplynutia lehoty uvedenej v Čl. I, bod 1. tejto zmluvy.

Čl. 3
Nájomné

1. Výška nájmu:
   a) cena nájomného v nájomnom dome BD 6 b.j. je stanovená na sumu 1,50 €/m^2/mesiac
   b) mesačná platba j stanovená nasledovne:

číslo bytu	m^2	€/m^2	***spolu***	fond opráv 20%	správa bytu	poistenie	**nájomné celkom**
5	37,84	1,50 €	***56,760 €***	11,352 €	5,00 €	3,00 €	**76,11 €**

   c) Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi nájomné v lehote najneskôr do desiateho v príslušnom mesiaci, tzn. že nájomné sa platí za aktuálny mesiac. Prvé nájomné sa platí za mesiac október 2025 (do 10.10.2025).
   Číslo účtu, IBAN: **SK24 5600 0000 0071 3823 1014**
   Variabilný symbol: **532525**
   Konštantný symbol: **0308**
   Suma: **73,11 €**

2. Náklady na nájom:
   a) v cene nájmu nie sú zahrnuté náklady vynaložené prenajímateľom:

- za užívanie spoločných priestorov, t.j. spotrebovaná elektrická energia
- za odvoz odpadovej vody

b) náklady nezahrnuté do ceny nájmu budú vyfakturované nasledovne:
   - za spotrebovanú elektrickú energiu v spoločných priestoroch budú vyfakturované samostatne na základe skutočne vynaložených nákladov v prepočte na 1 obyvateľa bytového domu vždy k 15.6. a k 15.12. príslušného roka
   - za odvoz odpadovej vody mesačne podľa skutočnosti

3. **Pri podpise prvej nájomnej zmluvy, ktorou sa prenajímanie bytu začína, zloží nájomca finančnú zábezpeku (ďalej len „zábezpeka“) vo výške dvojmesačného nájmu, t.j. 152,22 €, na účet: SK24 5600 0000 0071 3823 1014. V prípade predĺženia nájmu uzavretím novej nájomnej zmluvy alebo podpisom dodatku k už existujúcej nájomnej zmluve zostáva zábezpeka na účte prenajímateľa až do ukončenia skutočného nájmu.** Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad škody spôsobenej na byte alebo jeho zariadení, alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.

Čl. IV
Ostatné dojednania

1. Priestory, ktoré bude nájomca prevádzkovať, si prehliadol a prehlasuje, že mu je známy technický stav bytových a nebytových priestorov.
2. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky školy a náhrady opráv na prevzatom objekte spôsobené ním z nedbanlivosti.
4. Nájomca sa zaväzuje prebraté priestory udržiavať v riadnom stave.
5. V prípade realizácie stavebných úprav a výmeny základných zariaďovacích prvkov, ktoré boli súčasťou bytu pri odovzdávaní, požiada nájomca o súhlas prenajímateľa na vykonanie.
6. Poistenie svojho majetku si zabezpečuje každá zo zmluvných strán individuálne.
7. Nájomca a zaväzuje zabezpečovať a dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne opatrenia v prenajatých priestoroch v rozsahu platných právnych noriem.
8. Nájomca bezodkladne oznámi prenajímateľovi zistené nedostatky na prenajatom objekte brániace jeho bezpečnému využívaniu.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje ohlásené nedostatky na objekte bezodkladne odstrániť.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie vstup do prenajatých priestorov za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok. Nedodržanie tohto záväzku sa považuje za užívanie priestorov v rozpore s touto zmluvou.
11. Nájomca a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti sú povinné mať počas trvania nájmu trvalý pobyt v byte, ktorý je predmetom tejto nájomnej zmluvy.
12. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Čl. V

Odstúpenie od zmluvy

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby dojednanej v článku II, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, bez nároku na poskytnutie náhradného ubytovania. Po skončení doby nájmu bytu a neobnovení nájomnej zmluvy je nájomca povinný odovzdať byt písomne do 10 dní prenajímateľovi v stave umožňujúcom ďalšie užívanie bytu.
2. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len s privolením súdu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka ods. 1, písm. c, d, e, f, g.
3. V prípade, že nájomca neuhradí dva mesiace po sebe nájomné, stráca zmluva o nájme platnosť a nájomca je povinný v prvý deň treťom mesiaci po sebe uvoľniť byt a odovzdať ho Obci Horné Semerovce bez poskytnutia náhradného ubytovania.

Čl. VI
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytových a nebytových priestorov je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán po podpísaní zmluvy obdrží po 2 vyhotoveniach.
2. Zmluvu je možné meniť iba formou písomného dodatku.
3. Skutočnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, čo potvrdzujú svojím podpisom
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.

V Horných Semerovciach dňa 12.09.2025

Prenajímateľ: Nájomca:

....
Ildikó Jamborová
starostka Obce Horné Semerovce

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme bytu č. 5/325/2025

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

Meno a priezvisko	dátum narodenia
Dušan Uhliar	