

Zmluva o nájme bytu č. 198/25
uzatvorená podľa §12 zákona 443/2010 a ust. §663 a násl.s použitím ust.
§ 685 a násl. Občianskeho zákonníka.

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Svätý Kríž**
so sídlom: Svätý Kríž 152, 032 11 Svätý Kríž
Zastúpený: Jánom Kubáňom, starostom obce
IČO: 00315508
DIČ: 2020581530
Bankové spojenie: Prima banka, a.s., Liptovský Mikuláš
Číslo účtu: SK46 5600 0000 0081 0715 1008
(ďalej ako prenájomca)

a

Nájomca: **Ivana Ráchelová**
Dátum narodenia:
Trvale bytom: Svätý Kríž , 032 11 Svätý Kríž

Nájomca: **Milan Ráchel**
Dátum narodenia:
Trvale bytom: Svätý Kríž , 032 11 Svätý Kríž
(ďalej ako nájomca)

podľa § 685 a násl. Občianskeho zákonníka v platnom znení uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu, za tohto obsahu a nasledovných podmienok:

Článok I.
Úvodné ustanovenia

- 1.1. Polyfunkčný bytový dom súpisné č.198 v k.ú Svätý Kríž, na parcele č. C-KN 310/2, v ktorom sa nachádza byt č. 25, ktorý je predmetom nájmu, je zapísaný Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Liptovský Mikuláš na LV č.1345, v prospech vlastníka – Obec Svätý Kríž.
- 1.2. Právo prenajímateľa nakladať s predmetom nájmu preukazuje list vlastníctva č. 1345.
- 1.3. Predmet zmluvy je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa .

Článok II.
Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:
byt č. 25 nachádzajúci sa na 3. NP polyfunkčného bytového domu č. 198.
Byt je zaradený do I. kategórie.
Podlahová plocha bytu: 75,52 m².
Balkón: 00,00 m².
Celková úžitková plocha bytu je 75,52 m².
Byt pozostáva z 3 izieb a z príslušenstva, ktoré tvorí kuchynský kút, predsieň, kúpeľňa a WC. K bytu patrí pivnica č. 25. nachádzajúca sa na prízemí bytového domu. Výmera celkovej úžitkovej plochy bytu je uvedená v evidenčnom liste.

- 2.2. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérový vybavený v zmysle Záznamu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je nedeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu, a ktorý bude spísaný najneskôr pri odovzdaní bytu nájomcovi v dvoch vyhotoveniach, po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
- 2.3. Nájomca je oprávnený byt užívať výlučne na svoje bývanie a bývanie členov svojej domácnosti.
- 2.4. Nájomcovi s právom užívať prenajatý byt vzniká aj právo užívať spoločné priestory v bytovom dome, v ktorom sa prenajatý byt nachádza.
- 2.5. Prenajíateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcovi na základe tejto zmluvy je v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania.
- 2.6. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom bytu a tento preberá do nájmu podľa podmienok nájomnej zmluvy.

Článok III. Doba nájmu a zánik nájmu

- 3.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy

od 01. 01. 2026 na dobu určitú do 31. 12. 2026

- 3.2. S nájomcom budú byt užívať:
..... (meno, priezvisko, adresa, dátum narodenia, vzťah k nájomcovi)
- 3.3. **Nájomca nie je oprávnený prenajívať byt tretej osobe a umožniť užívanie bytu iným osobám, než osobám výslovne uvedeným v bode 2 tohto článku zmluvy. Porušenie tejto podmienky sa považuje za závažné porušenie Zmluvy o nájme a prenajíateľ v tomto prípade má právo dať nájomcovi výpoveď.**
- 3.4. V prípade dodržania podmienok uvedených v § 12 ods.4 zákona č. 443/2010 Z.z. a podmienok uvedených vo VZN č. 2/2025, o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Svätý Kríž, má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa Finančná zábezpeka nevracia späť nájomcovi, a považuje sa za opakované uhradenú.
- 3.5. Na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu má nájomca právo za predpokladu, že počas doby nájmu si riadne plnil všetky zmluvné podmienky.
- 3.6. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca **je povinný byt vypratať a odovzdať ho v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebovanie prenajíateľovi v posledný deň trvania nájmu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.** Prípadné ďalšie užívanie bytu po skončení doby nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajíateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu
- 3.7. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah skončiť len dohodou zmluvných strán, výpoveďou danou prenajíateľom podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka, alebo výpoveďou danou nájomcom. Výpoveď musí byť vždy písomná, doručená druhej zmluvnej strane. **Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.**
- 3.8. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať tento prenajíateľovi v stave, v akom tento do nájmu prevzal s ohľadom na primerané opotrebovanie. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd

budú tieto odstránené prenajímateľom - vlastníkom bytu (Obcou Svätý Kríž) na náklady nájomcu a to s ich vyčíslením a vyplatením z Finančnej zábezpeky, ktorá bude o túto čiastku znížená v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.

Článok IV. Správa bytového domu

- 4.1. Správu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt, vykonáva VESwood s. r. o., sídlo Liptovské Kľačany 90, 032 14 Liptovské Kľačany
IČO: 56 854 081
V zastúpení Petra Horvayová, konateľ
Bankové spojenie: Prima banka, a. s., Liptovský Mikuláš
Číslo účtu: SK46 5600 0000 0081 0715 1008
- 4.2. O rozsahu práv a povinností správcu bytového domu budú nájomníci oboznámení prenajímateľom v Domovom poriadku.

Článok V. Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

- 5.1 Nájomné za užívanie bytu pri uzatváraní tejto nájomnej zmluvy je stanovené v evidenčnom liste, ktorý tvorí nedeliteľnú prílohu k tejto nájomnej zmluve. Prenajímateľ môže výšku mesačného nájomného upraviť. Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky platby písomne nájomcovi najneskôr do konca mesiaca, ktorý bude predchádzať mesiacu v ktorom bude zmenená výška platby. Nájomca je povinný túto úpravu výšky nájomného rešpektovať.
- 5.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca pri podpise tejto zmluvy, najneskôr do dňa odovzdania bytu, zloží Finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného t.j. **1251,18 €** na č. účtu: **SK64 5600 0000 0081 0715 0005, VS: 19825**, ktorú bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte. Jej použitie a vyúčtovanie bude vykonávať v súlade so schváleným VZN č. 2/2025. V prípade viacerých nájomcov sa má za to, že Finančnú zábezpeku zložili spoločne a nerozdielne, a v prípade ukončenia nájomného vzťahu takto bude FZ aj vyúčtovaná. Finančná zábezpeka z predchádzajúceho nájomného vzťahu sa nevracia, platba sa preúčtuje, ako úhrada FZ do nového nájomného vzťahu.
- 5.3. Okrem nájomného vo výške **208,53 €** je nájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to úhrady za vodné a elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch v sume **6,66 €**. Nájomné je splatné mesačne a nájomca je povinný ho **zaplatiť najneskôr do 25. dňa mesiaca** na bežný mesiac prevodom na bankový účet bytového domu č. 198

číslo účtu: SK46 5600 0000 0081 0715 1008, VS: 19825 v celkovej sume 215,19 €.

- 5.4. V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote splatnosti, prenajímateľ si môže uplatniť poplatok z omeškania, za každý deň omeškania, vo výške platných predpisov.
- 5.5. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.

- 5.6. Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje správca bytového domu najneskôr do 31.5. v ročnom vyúčtovaní, za predchádzajúci kalendárny rok. Pohľadávka z titulu vyúčtovania je splatná do 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky:
- a) užívaním prenajatých priestorov bytu žiadnym spôsobom neobmedzovať vlastnícke a užívateľské práva ostatných obyvateľov bytového domu ani práva prenajímateľa,
 - b) riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením,
 - c) zodpovedať za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom, jeho rodinnými príslušníkmi, ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcu budú zdržiavať.
 - d) zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a revízie predmetu nájmu v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
 - e) potrebu vykonať na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu (nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.) bezodkladne prenajímateľovi, resp. správcovi bytového domu nahlásiť a umožniť mu jej vykonanie,
 - f) nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe a nevykonávať žiadne stavebné úpravy, alebo zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) umožniť prenajímateľovi a zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu. To platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy, pričom nájomca vždy zabezpečí svoju účasť,
 - h) dodržiavať domový poriadok pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza,
 - i) v prípade, že dôjde k zmene počtu osôb v byte pri narodení, alebo úmrtí osoby podľa čl. III., bod 2 zmluvy túto zmenu bezodkladne oznámiť prenajímateľovi, a to do jedného mesiaca od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.
 - j) zabezpečiť v predmete nájmu BOZP a ochranu pred požiarom v zmysle platných právnych predpisov v plnom rozsahu.
- 6.2. Prenajímateľ je po dobu trvania nájmu povinný najmä:
- a) umožniť nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou,
 - b) bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť nájomca prenajímateľovi nahlási písomne (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.), a ktorá výrazným spôsobom obmedzuje užívanie nájomného bytu.
- 6.3. Prenajímateľ má právo:
- a) vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatého majetku,
 - b) v prípade živeľnej pohromy (únik plynu, vody, porucha na elektrickom zariadení, požiar) alebo v prípade, že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, má prenajímateľ (vlastník nehnuteľnosti) právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vniknutí do bytu musí prenajímateľa alebo jeho zástupcu sprevádzať kompetentná osoba, ktorej sa porucha týka (plynári, vodári, elektrikári) a niektorá zložka, ako sú polícia, hasiči, alebo rýchla zdravotnícka služba.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list a Záznam o prevzatí bytu.
- 7.2. Pri podpise tejto zmluvy bol nájomca oboznámený s obsahom Domového poriadku a Požiarnymi poplachovými smernicami a zásadami požiarnej bezpečnosti, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. Domový poriadok a Požiarne poplachové smernice a zásady požiarnej bezpečnosti sú umiestnené na nástenke v príslušnom bytovom dome.
- 7.3. V ostatnom, čo nie je v tejto zmluve dohodnuté, sa nájomný vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku, platným všeobecne záväzným nariadením Obce Svätý Kríž č. 2/2025, upravujúcim nájom obecných bytov a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 7.4. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy vo forme písomného dodatku k nej.
- 7.5. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
- 7.6. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
- 7.7. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zák. č. 18/2018 Z. z. a všetkých ostatných novelizácií Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu uzavretia Zmluvy o nájme bytu.
- 7.8. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke obce.

V Svätom Kríži dňa 01.12.2025

Za prenajímateľa:

Nájomca:

.....
Ján Kubáň, starosta , v.r.

.....
Ivana Ráchelová, v.r.

.....
Milan Ráchel, v.r.

EVIDENČNÝ LIST – Byt. č. 198/25

Bytový dom s. č. 198
Obec a katastrálne územie: Svätý Kríž

Nájomca: Ivana Ráchelová Milan Ráchel
Dátum narodenia:
Adresa trvalého pobytu: Svätý Kríž , 032 11 Svätý Kríž Svätý Kríž , 032 11 Svätý Kríž

Počet osôb v domácnosti: 2

Dispozičné riešenie bytu 198/25:

I.	Celková úžitková plocha pre výpočet fondu opráv	75,52 m ²
a)	Plocha bytu bez balkóna	75,52 m ²
b)	Balkón	00,00 m ²
	Spolu:	75,52 m ²

Finančná zábezpeka uhradená pri podpise nájomnej zmluvy č. 198/25 v sume 1251,18 €

Predpis za účet platný od 01. 01. 2026

Položka

Základné nájomné	174,55 €
Fond prevádzky, údržby a opráv	33,98 €
Studená voda 3,00 €/osoba	6,00 €
Elektrická energia spoločných priestorov 0,33 €/osoba	0,66 €
Mesačná úhrada celkom	215,19 €

Uhradiť na účet SK46 5600 0000 0081 0715 1008 VS: 19825

Vypracoval: Petra Horvayová, správa bytov
Schválil Ján Kubáň, starosta
:

V Svätý Kríž, dňa
01.12.2025

Ján Kubáň

Starosta, v.r.