

Zmluva o nájme bytu č. 47/12
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: SK06 5600 0000 0081 0715 2019

(ďalej ako prenajímateľ)

a

Nájomca: **Beata Ovšiaková**
Dátum narodenia:
Trvale bytom: Svätý Kríž , 032 11 Svätý Kríž

Nájomca: **Miroslav Berník**
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. Bytový dom súpisné č. 47 v k.ú Svätý Kríž, na parcele č.C-KN 528/5, v ktorom sa nachádza byt č. 12, ktorý je predmetom nájmu, je zapísaný Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Liptovský Mikuláš na LV č. 355 v prospech vlastníka – Obec Svätý Kríž.
- 1.2.Právo prenajímateľa nakladať s predmetom nájmu preukazuje list vlastníctva č. 355.
- 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. 12 nachádzajúci sa v podkroví bytového domu č. 47.

Byt je zaradený do I. kategórie.

Podlahová plocha bytu: 70,03 m²

Balkón: 4,06 m²

Celková úžitková plocha bytu je 74,09 m².

Byt pozostáva z 3 izieb a z príslušenstva, ktoré tvorí kuchynský kút, predsieň, kúpeľňa a WC. Výmera celkovej úžitkovej plochy bytu je uvedená v evidenčnom liste.

- 2.2. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérovovo 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 byť 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:
Beata Berníková, Svätý Kríž , 032 11 Svätý Kríž , , dcéra
Nikola Berníková, Svätý Kríž , 032 11 Svätý Kríž, , dcéra
(meno, priezvisko, adresa, dátum narodenia, vzťah k nájomcovi)
- 3.3. Nájomca nie je oprávnený prenajímať 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 opakovane 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 prenajíateľom - 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: SK06 5600 0000 0081 0715 2019

- 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.
1080,78 € na č. účtu: **SK64 5600 0000 0081 0715 0005, VS: 4712**, 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 180,13 € je nájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to úhrady za vodné, elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch v sume 13,32 €. 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. 47,
číslo účtu: SK06 5600 0000 0081 0715 2019, VS: 4712 v celkovej sume 193,45 €.
- 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 požiarmi 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 živelnej 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 nájmy 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.
Ovšiaková, v.r.

.....

Beata

.....

.....

Miroslav Berník, v.r.

EVIDENČNÝ LIST – Byt č. 47/12

Bytový dom s. č.47
Obec a katastrálne územie: Svätý Kríž

Nájomca:**Beata Ovšiaková****Miroslav Berník**

Dátum narodenia:

Adresa trvalého pobytu:

Svätý Kríž , 032 11 Svätý Kríž

Svätý Kríž , 032 11 Svätý Kríž

Počet osôb v domácnosti:**4****Dispozičné riešenie bytu:** 47/12

I.	Celková úžitková plocha pre výpočet fondu opráv	74,09 m²
a)	Plocha bytu bez balkóna	70,03 m ²
b)	Balkón	4,06 m ²
	Spolu:	74,09 m²

Finančná zábezpeka uhradená pri podpise nájomnej zmluvy č. 47/12 v sume 1080,78 €**Predpis za účet platný od 01. 01. 2026**

Položka

Základné nájomné	150,49 €
Fond prevádzky, údržby a opráv	29,64 €
Studená voda 3 €/osoba	12,00 €
Elektrická energia spoločných priestorov 0,33 €/osoba	1,32 €
Mesačná úhrada celkom	193,45 €

Uhradiť na účet**SK06 5600 0000 0081 0715 2019****VS: 4712**

Vy pracoval: Petra Horvayová, správa bytov

Schválil: Ján Kubáň, starosta

V Svätý Kríž, dňa 01.12.2025

Ján Kubáň
Starosta, v.r.