

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
(t.j. Občianskeho zákonníka, ďalej v skratke len OZ)

MEDZI

PRENAJÍMATEĽOM:



OBEC MORAVANY nad VÁHOM Kostolecká 175/4 922 21 Moravany nad Váhom ,

IČO: 312 789

Bankové spojenie:

IBAN: SK07 0900 0000 0050 2918 0896

SWIFT: GIBASKBX

zastúpená Ing. Petrom HULMANOM, starostom obce
(ďalej len prenajímateľ)

a

NÁJOMCOM:

Rudolf Rusnák, r. č. ,

trvale bytom

(ďalej len nájomca)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

ČLÁNOK I. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II.] tejto zmluvy.

ČLÁNOK II. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je dvojizbový **byt číslo 19, 3. poschodie**, nachádzajúci sa v Moravanoch nad Váhom, v bytovom dome postavenom na parcele č. 217/2, **súpisné číslo 817, na ul. Výtocká, orientačné číslo 1A**, zapísanom v katastri nehnuteľností v liste vlastníctva číslo 1400, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. **Celková plocha bytu je 49,79 m².**
3. Opis stavu bytu, opis príslušenstva bytu je uvedený v prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (technický passport bytu).

ČLÁNOK III. VZNIK A DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt opísaný v článku I. a v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho vybavením. Nájomca byt spolu s jeho vybavením do nájmu preberá.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov *Všeobecne záväzným nariadením obce Moravany nad Váhom číslo 2/2011* (ďalej len nariadenie obce). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti. Prenajímateľ schválil uznesením OZ č.330/2006, zo dňa 08.09.2006, kritériá pre prideľovanie nájomných bytov v bytovom dome "SENIOR".
3. **Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.**
4. **Nájom bytu sa predlžuje na základe prijatého uznesenia OZ č. 154/2025, zo dňa 17. septembra 2025 a to na dobu určitú od 16. septembra 2025 do 15. septembra 2028.**
5. **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky.** Obec po prerokovaní v Obecnom zastupiteľstve po ukončení každej doby nájmu uzavrie s doterajším nájomcom novú nájomnú zmluvu, ak počas predošlej doby nájmu nájomca neporušil ani v jednom prípade ustanovenia platnej nájomnej zmluvy a VZN obce č. 2/2011.
OBEC bude o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
6. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho vybavením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
7. Nájomca potvrdzuje, že sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy, potvrdzuje, že jeho stav zodpovedá technickému popisu bytu, ktorý je neoddeliteľnou časťou tejto zmluvy a zaväzuje sa, že bude užívať byt spolu s jeho vybavením na účely bývania.

ČLÁNOK IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. **PRENAJÍMATEĽ SA ZAVÄZUJE:**
 - a. byt spolu s jeho vybavením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady.
 - b. zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. **NÁJOMCA SA ZAVÄZUJE:**
 - a. byt spolu s jeho vybavením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať.
 - b. riadne a včas platiť nájomné a platby za služby a plnenia spojené s nájomom bytu.
 - c. vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
 - d. po skončení nájmu byt vrátiť spolu s jeho vybavením v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 - e. umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru na nevyhnutnú dobu po predchádzajúcej žiadosti alebo oznámenia prenajímateľa.
 - f. hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
 - g. pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
 - h. podľa stanoveného rozpisu, pravidelne čistiť spoločné priestory bytového domu.

ĎALŠIE POVINNOSTI NÁJOMCU:

- a. Povinnosťou nájomcu je rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce.
- b. Nájomca neprihlási na trvalý pobyt v prenajatom byte inú osobu ako seba, príp. manželku.
- c. Prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu na inú osobu.
- d. Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať.
- e. Na svoje náklady odstráni všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.

ČLÁNOK V. NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhrady za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu odo dňa vzniku nájomného vzťahu, v bezhotovostnom platobnom styku na účet prenajímateľa **IBAN: SK07 0900 0000 0050 2918 0896 s uvedením variabilného symbolu: 9910013407.**
2. Nájomca je povinný za obdobie **16. septembra 2025 do 31. decembra 2025** platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **80,59 Eur** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a zároveň aj príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **34,85 Eur** mesačne.
3. Nájomca je povinný v období **01. januára 2026** platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **83,15 Eur** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a zároveň aj príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **84,64 Eur** mesačne.
4. Nájomca je povinný zložiť najneskôr pri podpise tejto zmluvy 3-mesačnú finančnú zábezpeku v plnej výške celkového mesačného nájmu v hotovosti do pokladne obecného úradu, pričom toto prevzatie prenajímateľ potvrdí. Po ukončení nájomného vzťahu bude nájomcom finančná zábezpeka vrátená prostredníctvom pokladne Obecného Úradu, po vyrovnaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi.
5. Nájomné spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv je splatné **do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred.**
6. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas priamo ich poskytovateľom - dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie - dodávku.
7. Za vodné a stočné je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zálohovo sumu vo výške **4,98 Eur** mesačne (za obdobie do 31.12.2025) a zálohovo sumu vo výške **10,00 Eur** mesačne (za obdobie od 01.01.2026) a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
8. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zálohovo vo výške **0,83 Eur** mesačne a zálohovo sumu vo výške **0,21 Eur** mesačne (za obdobie od 01.01.2026) to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
9. Zúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií do siedmich dní odo dňa jej doručenia. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.

10. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
11. **Zmluvné strany sa zároveň dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,5 % denne z dlžnej sumy nájomného, ktorú sú nájomcovia povinní zaplatiť v prípade omeškania s platením nájomného za každý deň omeškania.**

ČLÁNOK VI. ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie ihneď po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a jej príloh všetkými zmluvnými stranami zmluvy [ďalej, len deň uzatvorenia zmluvy].
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho vybavením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII. ZÁNİK NÁJMU BYTU

1. **Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu, t.j. 15. septembra 2028.**
2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Nájom bytu zaniká aj na základe písomnej výpovede prenajímateľa. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak nájomca:

a) hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia, poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa;

b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, napriek predchádzajúcej písomnej výstrahe, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;

c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

4. Výpovedná lehota je zmluvnými stranami dohodnutá na 3 mesiace.

ČLÁNOK VIII. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca vyhlasuje, že mu boli poskytnuté informácie podľa ust. § 19 a nasledovne zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Zákon o ochrane osobných údajov“) v spojení s

Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27.4.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov), ktoré nadobudlo účinnosť 25.5.2018 (ďalej len „Nariadenie“ alebo „GDPR“) o právach dotknutej osoby v rozsahu Súhlasu so spracovaním osobných údajov

2. Nájomca podpisom tohto dodatku výslovne vyjadruje svoj súhlas s použitím svojich osobných údajov v súlade so Zákonom o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas Prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo, dátum narodenia, miesto narodenia, trvalé a prechodné bydlisko, kontaktné údaje v rozsahu telefónneho čísla, e-mailovej adresy, fotografia, OP, pas a/alebo iné nevyhnutné doklady a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú Predmet nájmu, použité na evidenčné úkony Prenajímateľovi a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.

3. Nájomca udeľuje súhlas po dobu archivácie určenej osobitnými právnymi predpismi a registratúrnym poriadkom Prenajímateľa. Zároveň vyhlasuje, že poskytnuté osobné údaje sú pravdivé a aktuálne. Tento súhlas je možné odvolať v prípade porušovania práv a slobôd Nájomcu v zmysle Zákona o ochrane osobných údajov u Prenajímateľa písomnou formou, pričom odvolanie súhlasu musí byť zaslané na adresu Prenajímateľa.

4. Ako dotknutá osoba Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý svojich práv v zmysle Zákona o ochrane osobných údajov a že mu boli poskytnuté všetky informácie podľa Zákona o ochrane osobných údajov. Zároveň vyhlasuje, že poskytnuté osobné údaje sú pravdivé, boli poskytnuté slobodne a za nepravdivosť osobných údajov zodpovedám v zmysle Zákona.

5. Prenajímateľ vyhlasuje, že má prijaté všetky opatrenia v zmysle Zákona o ochrane osobných údajov a týmto sa zaväzuje chrániť získané údaje pred náhodným ako aj nezákonným poškodením a zničením, náhodnou stratou, zmenou, nedovoleným prístupom a sprístupnením ako aj pred akýmikoľvek inými neprípustnými formami spracúvania v zmysle prijatých opatrení.

6. Prenajímateľ:

a) sa zaväzuje spracúvať osobné údaje len v rozsahu a za podmienok dojednaných v tomto súhlase;

b) prehlasuje, že nebude poskytovať osobné údaje iným osobám;

c) prehlasuje, že bude zhromažďovať osobné údaje v rozsahu nevyhnutnom pre naplnenie stanoveného účelu a spracovávať len v súlade s účelom, na ktorý boli zhromaždené a je povinný zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch, ktoré spracúva. Povinnosť mlčanlivosti trvá aj po ukončení spracúvania osobných údajov.

ČLÁNOK IX. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V MORAVANOCH nad VÁHOM, dňa 22. septembra 2025



OBEC MORAVANY nad VÁHOM Kostlecká 175/4, 922 21 Moravany nad Váhom,
IČO: 312 789, zastúpená Ing. Petrom HULMANOM, starostom obce.

Rudolf Rusnák, r. č. _____,
trvale bytom _____