

Zmluva o nájme bytu
číslo: 857/3/2025

Prenajímateľ:
Obec Pečovská Nová Ves
Hlavná 33
082 56 Pečovská Nová Ves

Zastúpený : PhDr. Jaroslav Dujava, starosta obce
IČO: 00327590
DIČ: 2020711660
Bankové spojenie : VÚB , a.s.
Číslo účtu : SK97 0200 0000 0000 0702 8858

a

Nájomca:
Darina Birčáková (dát. nar.)
Kvetná 857/41
082 56 Pečovská Nová Ves

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú podľa ust. § 685 a nasl.
Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme bytu:

I.
Predmet nájmu.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo 3 I. kategórie na prízemí bytového domu, súpisné číslo 857 v Pečovskej Novej Vsi, na ulici Kvetnej č. 41.
2. Byt pozostáva z 2 izieb, predsiene, kuchyne, kúpeľne, WC, o celkovej podlahovej ploche **62,33 m²**.
3. Správu bytu a bytového domu vykonáva za prenajímateľa **SABYT, s.r.o. v Sabinove, ul. Mieru 8** (ďalej len „správca domu“).
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na: **dobu určitú od 01.12.2025 do 30.09.2028, t. j. na obdobie 2 (dvoch) rokov a 10 (desať) mesiacov.**
5. Veľkosť podlahovej plochy bytu, príslušenstvo, stav a vybavenie bytu, výška nájomného a služieb spojených s nájmom, zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu sú uvedené v „*Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu*“, v „*Zozname osôb*“ a v „*Zápisnici o prevzatí bytu*“, ktorá bude vyhotovená iba po podpise prvej zmluvy o nájme bytu.

II.
Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné je stanovené podľa platných cenových predpisov, a to vo výške určenej v „*Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu*“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu, a to najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca. V prípade omeškania je nájomca povinný v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a ust. § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý začatý mesiac omeškania.
3. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné a služby spojené s nájmom bytu v celkovej výške určenej zálohovým mesačným predpisom ale len čiastočne, bude táto čiastočná úhrada prednostne zaúčtovaná na úhradu služieb a plnení spojených s užívaním bytu.

4. Pri zmene cenových predpisov alebo okolnosti rozhodujúcich pre stanovenie výšky nájomného alebo ceny služieb bude upravená aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi pred jeho splatnosťou. Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb užívajúcich byt spolu s nájomcom. Ten je povinný tieto zmeny bez odkladu oznámiť prenajímateľovi.
5. Nájomca uhradí prenajímateľovi nedoplatok z celoročného vyúčtovania plnenia poskytovaného s užívaním bytu najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
6. Nájomca je povinný najneskôr do dňa uzavretia prvej zmluvy o nájme bytu zložiť na bankový účet prenajímateľa finančnú zábezpeku v sume rovnajúcej sa **3-mesačnému** nájomnému dohodnutému vo výške určenej v „Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu“.

Číslo depozitného účtu: SK08 0200 0000 0046 5162 9759.

Prenajímateľ má právo použiť sumu tejto zábezpeky na účely úhrady nájomného, zmluvnej pokuty a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, ak ich v lehote splatnosti nezaplatí nájomca. Táto suma titulom zábezpeky, resp. jej nevyčerpaná časť sa vráti nájomcovi späť bezhotovostne do 60 dní po ročnom vyúčtovaní za predchádzajúci kalendárny rok.

7. Výšku nájomného možno zmeniť len uznesením obecného zastupiteľstva a v nadväznosti na osobitné predpisy, na základe ktorých sa určuje nájomné v obecných nájomných bytoch.
8. Výška nájomného bola určená uznesením OZ č. 141/2025 zo dňa 25.8.2025.

III.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv pri užívaní bytu,
 - umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.
2. Nájomca je povinný predovšetkým:
 - pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
 - oznámiť prenajímateľovi najneskôr v deň vzniku nájmu počet, mená a osobné údaje osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom v predmetnom byte bývať,
 - nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jeho časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedených v „Zozname osôb“, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t. j. ďalších spoluužívateľov bytu),
 - užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu v súlade s domovým poriadkom, pokynmi prenajímateľa a s touto zmluvou,
 - so zariadením bytu a domu zaobchádzať tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebeniu,
 - nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a na vonkajšej fasáde bytového domu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady; pod stavebnými úpravami a inou podstatnou zmenou v byte a na vonkajšej fasáde bytového domu sa rozumie najmä: montážou vlastných zariadení na vonkajšiu fasádu, vŕtaním do obvodového plášťa bytového domu, ďalej montážou zariadení na balkóny a zábradlia. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,-€ za každé jednotlivé porušenie tejto povinnosti a je povinný uviesť byt, resp. bytový dom do pôvodného stavu,
 - šetriť domový majetok prenajímateľa,
 - prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ

- vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- dodržiavať protipožiarne predpisy, bezpečnostné a hygienické predpisy,
 - vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu bytu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich uskutočnenie,
 - hradiť drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v rozsahu uvedenom v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
 - uhradiť v celom rozsahu škodu spôsobenú neoprávneným odberom elektrickej energie a náklady s tým súvisiace poškodenému objektu (VDS a.s., prenajímateľ a pod.),
 - znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo vykonávanie zabezpečí prenajímateľ,
 - urýchlene hlásiť prenajímateľovi výskyt hmyzu a poskytnúť osobnú pomoc pri jeho ničení,
 - zdržať sa takého správania, ktoré by bránilo ostatným nájomcom v riadnom, nerušenom výkone ich práv spojených s užívaním bytu,
 - zabezpečiť bežné upratovanie podľa dohody s prenajímateľom,
 - nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, odpočtu vodomeru, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak spĺňa podmienky podľa článku č. 3 bod 10. platnej internej smernice „Zásady pridelovania a prenajímania nájomných bytov v bytových domoch a určenia výšky nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve Obce Pečovská Nová Ves“ prijaté uznesením OZ 141/2022 zo dňa 25.8.2025.
 4. Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.
 5. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dodávateľa elektrickej energie a ostatných služieb súvisiacich s užívaním bytu (napr. elektrina, plyn, televízia, internet, a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- € za každé jednotlivé porušenie tejto povinnosti,
 6. Ďalšie práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu vyplývajú z ustanovení § 687 - 695 Občianskeho zákonníka a Nar. Vlády SR č. 87/1995 Z. z.

IV. Zánik nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
2. Ten, kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a bude voči nemu postupované v súlade s ust. § 218 Trestného zákona.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v Občianskom zákonníku.
5. V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.
6. V prípade výpovede nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať najneskôr v deň, ktorým uplynie výpovedná lehota.
7. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvykle opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Nájomca zodpovedá v celom rozsahu za škodu na byte, ktorú spôsobil porušením povinnosti počas trvania nájomného pomeru.

V.
Ďalšie ustanovenia

1. Dohoda o výmene bytu je možná len so súhlasom prenajímateľa. Súhlas a dohoda musia mať písomnú formu.
2. Nájomca berie na vedomie, že byt alebo jeho časť môže inému prenechať do podnájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je hrubým porušením povinností a môže byť dôvodom k výpovedi nájmu bytu.

VI.
Záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva sa môže zmeniť formou písomných zmien a doplnkov tejto zmluvy po vzájomnej dohode obidvoch strán.
2. Pre úpravu ostatných práv a povinností, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia primerane príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ dve vyhotovenia.
6. Nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne vyjadruje svoj súhlas s použitím svojich osobných údajov v súlade so zákonom 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov pre účely práv a povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou o nájme.
7. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je „*Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu*“, „*Zoznam osôb*“ a „*Zápisnica o prevzatí bytu*“.

Pečovská Nová Ves, 24.11.2025

Pečovská Nová Ves, 25.11.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
PhDr. Jaroslav Dujava
starosta obce

.....
Darina Birčáková

Zoznam osôb bývajúcich v bytovom dome na ul. Kvetnej 857/41, Pečovská Nová Ves,

Byt. č. 3

t.č.:

Darina Birčáková, rod , narodená – nájomca

Martin Birčák, narodený -

Adrián Birčák, narodený -

.....
podpis nájomcu

V Pečovskej Novej Vsi, dňa 25.11.2025

Spracovala: Mgr. Eva Kolcunová