

162/05/2026

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Prenajímateľom:

Názov: **Obec Richvald**
So sídlom: Richvald 179, 085 01 Bardejov
IČO: 00322555
DIČ: 2020624639
Bankové spojenie: Príma banka Slovensko
Pobočka Bardejov
Zastúpený: Stanislav Hankovský
číslo účtu: SK 82 5600 0000 0036 1261 2001

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Meno, priezvisko: **Mária Tomková**
Trvale bytom: Kožany 30, 086 12 Kurima
Rodné číslo :
Číslo OP: -----

(ďalej len „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

ČLÁNOK 1

PREDMET ZMLUVY A PREDMET NÁJMU

- 1.1 Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán pri nájme bytu vo vlastníctve Prenajímateľa v prospech Nájomcu.
- 1.2 Prenajímateľ je vlastníkom 1-izbového bytu, nachádzajúceho sa na 2. poschodí bytového domu byt číslo 5, súpisné číslo **162**, vchod **A**, postaveného na pozemku parc. registra „C“ č. 355/3 /ďalej aj „**Predmet nájmu**“/, podľa listu vlastníctva č. 2596, vedeného Správou katastra Bardejov a k bytu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu.
- 1.3 Predmet nájmu pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, kúpeľňa s WC, pivničná kobka.
Celková podlahová plocha Predmetu nájmu je 28,38 m².
Nesúlad s výmerami jednotlivých miestností uvedenými v tejto Zmluve neoprávňuje Nájomcu od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 1.4 Predmet nájmu je zariadený nábytkom, elektronikou a spotrebičmi v rozsahu tak, ako je vymedzený v prílohe č. 1 k tejto Zmluve.
- 1.5 Prenajímateľ touto Zmluvou prenajíma Predmet nájmu Nájomcovi za podmienok ustanovených v tejto Zmluve za účelom jeho dočasného užívania, za čo sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnutú odplatu.

- 4.5 Nájomné je splatné mesačne vopred **vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca** bez vystavenia faktúry alebo vyúčtovania. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania v prospech účtu Prenajímateľa, resp. dňom prevzatia Nájomného v hotovosti.
- 4.6 Nájomca bude hradiť Nájomné bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy pokiaľ Prenajímateľ neurčí inak.
- 4.7 V prípade, že si Nájomca bude chcieť zaviesť do prenajímaného bytu služby, ktoré nie sú zahrnuté súčasným nájomnom, budú tieto služby realizované na jeho farchu, vrátane inštalácie. K dátumu ukončenia nájomného vzťahu musia byť tieto služby odhlásené a Nájomca je povinný uviesť byt do pôvodného stavu pred zavedením týchto služieb.
- 4.8 Nájomné platí vždy po dobu kalendárneho roka. Po uplynutí kalendárneho roka doby nájmu má Prenajímateľ právo na jednostrannú úpravu výšky Nájomného /valorizáciu/ v prípade, ak priemerný rast spotrebiteľských cien v národnom hospodárstve Slovenskej republiky, podľa štatistických údajov Štatistického úradu SR za uplynulý kalendárny rok doby nájmu prekročí hranicu 5 percent. V tom prípade upraví Prenajímateľ výšku nájomného o toto zvýšenie. Úprava ceny nájomného nadobúda účinky po tom, čo Prenajímateľ oznámi Nájomcovi novo určenú výšku nájomného. Neuplatnenie nároku na valorizáciu Prenajímateľom k začiatku nasledujúceho, valorizácii podliehajúceho roku trvania nájmu, neznamenaá vzdanie sa nároku na Nájomné zvýšené o hodnotu valorizácie.
- 4.9 Pre prípad omeškania Nájomcu s úhradou akéhokoľvek splatného záväzku na podklade tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli na **zmluvnej pokute vo výške 0,05% denne** z dlžnej sumy za každý deň omeškania, s čím Nájomca bez výhrad súhlasí.
- 4.10 Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi na Nájomné alebo na platby ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy alebo zdržiavať a neplatiť Nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený svoje pohľadávky voči Prenajímateľovi postúpiť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 4.11 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 1 mesiaca odo dňa, kedy sa Nájomca dozvedel o skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

ČLÁNOK 5 KAUCIA

- 5.1 Nájomca zaplatil Prenajímateľovi preddavok na Nájomné (ďalej len „Kaucia“) **vo výške 458,55 € vkladom na účet.**
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Kaucia zabezpečuje všetky peňažné nároky Prenajímateľa vyplývajúce z tejto Zmluvy voči Nájomcovi.
- 5.3 V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje záväzky vzniknuté na základe tejto Zmluvy alebo ich splní iba čiastočne, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku zo zloženej Kaucie vrátane príslušenstva, a to do výšky Nájomcovho nesplneného záväzku. Použitie Kaucie alebo jeho časti oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne. Prenajímateľ je oprávnený použiť kauciu aj na úhradu nákladov na uvedenie Predmetu nájmu do stavu, ku ktorému sa zaviazal Nájomca po skončení nájmu alebo úhradu škôd spôsobené Nájomcom pre prípad, že tieto nebudú zo strany Nájomcu uhradené v dohodnutom termíne a ak nie je dohodnutý, tak v termíne požadovanom Prenajímateľom.
- 5.4 V prípade, ak Kaucia alebo jej časť bude použitá Prenajímateľom v zmysle predchádzajúceho bodu Zmluvy, Nájomca je povinný Kauciu doplniť tak, aby celá suma Kaucie zodpovedala výške

- Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) investícií Nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca v celom rozsahu bez obmedzenia podľa bodu 6.2.1. a 6.2.2. Zmluvy.
- 6.2.4. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy a užívanie Predmetu nájmu budú realizované takým spôsobom, aby neprímeraným spôsobom nerušili a/alebo neobmedzovali hlučnosť, prašnosť, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných obyvateľov alebo užívateľov budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza. Úpravy budú vykonávané výlučne podľa Prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu.
- 6.2.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k poškodeniu alebo zmenšeniu stavebnej substancie Predmetu nájmu nad rámec obvyklého opotrebovania, a to konaním, nekonaním, opomenutím Nájomcu, nesie všetky príslušné náklady na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu (s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie) Nájomca a to aj počas doby nájmu na výzvu Prenajímateľa.
- 6.2.6. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, domovým poriadkom, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlučnosť a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 6.2.7. Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených.

PODČLÁNOK 6.3 PREVZATIE A VRÁTENIE PREDMETU

- 6.3.1. Nájomca je povinný Predmet nájmu prevziať ku dňu začatia nájmu dohodnutému v tejto Zmluve okrem prípadu vymedzeného v tejto Zmluve, keď Prenajímateľ nie je povinný Predmet nájmu Nájomcovi odovzdať.
- 6.3.2. O prevzatí Predmetu nájmu sa spíše protokol, ktorý bude obsahovať najmä opis Predmetu nájmu, jeho stavu, stavu energií ku dňu prevzatia, vyhlásenie Nájomcu, že Predmet nájmu bez výhrad preberá a vyhlásenie o počte odovzdaných a prevzatých kľúčov.
- 6.3.3. V prípade skončenia Nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady do 5 dní odo dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
 - b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom tak, aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu;
 - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vyprataním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň odovzdania zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi,
 - d) uhradiť všetky nedoplatky spojené s Predmetom nájmu.

Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti aj všetky kľúče od Predmetu nájmu; inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet Nájomcu.

- 6.3.4. O odovzdaní Predmetu nájmu spíše Zmluvné strany protokol. Na obsah protokolu sa primerane použijú ustanovenia bodu 6.3.1. Zmluvy. Prenajímateľ nie je povinný Predmet nájmu prevziať za predpokladu, že nie sú splnené všetky podmienky podľa bodu 6.3.3 Zmluvy. V takom prípade je Nájomca v omeškaní s odovzdaním Predmetu nájmu.
- 6.3.5. V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z bodu 6.3.3 Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvoj (2) násobku mesačného Nájomného. Prenajímateľ má rovnako v takom prípade právo, nie však povinnosť vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do

- 6.4.11 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok alebo obdobný interný dokument, ktorý bude schválený vlastníelmi bytov a nebytových priestorov v dome, v ktorom sa predmet nájmu nachádza a to za predpokladu, že tento dokument bude v rámci tohto domu zverejnený. Za porušenie povinností Nájomcom nenesie Prenajímateľ žiadnu zodpovednosť.

ČLÁNOK 7 SKONČENIE NÁJMU

- 7.1 Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 7.2 Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 7.3 Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy odstúpiť, ak:
- a) to ustanovuje táto Zmluva alebo právne predpisy,
 - b) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s touto Zmluvou;
 - c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi; t. j. ak Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností prevzatých touto Zmluvou alebo právnymi predpismi a nezjedná nápravu ani v dodatočne poskytnutej lehote;
 - e) Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo iného peňažného plnenia podľa tejto Zmluvy o viac ako 30 dní.
- Účinky odstúpenia a zánik nájmu nastáva okamihom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. V takom prípade je Prenajímateľ oprávnený v písomnom odstúpení určiť deň vypratania Predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak. Odstúpenie nemá spätné účinky.
- 7.4 V posledných dvoch mesiacoch doby nájmu je Nájomca povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu za účelom jej predvedenia záujemcovi o ďalší Nájom predmetu nájmu.

ČLÁNOK 8 SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami.
- 8.2 Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami právnych predpisov.
- 8.3 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami.
- 8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že vznik nároku na zmluvnú pokutu sa nedotýka nároku na náhradu škody v celej výške.
- 8.5 Ak sa neskôr ukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 8.6 Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy a to aj v prípade, že došlo k jej zmene, avšak povinná strana túto zmenu neohlásila alebo osobne. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ doručuje na adresu Nájomcu v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy. V prípade pochybností sa zásielka považuje za doručenie uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak Zmluvná strana