

Zmluva o opakovanom nájme obecného bytu č. 2026/60

uzatvorená v zmysle § 685 občianskeho zákonníka
(ďalej len „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

Prenajíateľ:

Obec Vyšná Šebastová
so sídlom Vyšná Šebastová 157, 080 06
v zastúpení Mgr. Marián Beluško – starosta obce
IČO: 00328006
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Pavol Šmalec**
Dátum narodenia:
Adresa TP:

a manželka

meno a priezvisko: **Katarína Šmalecová**
dátum narodenia:
adresa TP:
(ďalej len „nájomca“)

Článok 1. Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ je vlastníkom bytového domu so súpisným číslom 415, stojacom na pozemku parc. č. KN – C 576/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 186m² v k. ú. Vyšná Šebastová, okres Prešov, vedenom na LV č. 827 Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom.
2. Nájomca je fyzická osoba, ktorá písomne požiadala o opakovaný nájom nájomného bytu a zároveň splnila podmienky na uzatvorenie opakovaného nájmu v zmysle zákona a VZN obce Vyšná Šebastová č. 1/1/2014 o prenajímaní obecných bytov pridelených v súlade s požiadavkami Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB).

Článok 2. Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je
 - **2-izbový byt**, označený ako **byt č. 5** o celkovej podlahovej výmere **52,53m²**, ktorý sa nachádza na 2. poschodí bytového domu so súpisným číslom 415 v obci Vyšná Šebastová (ďalej ako „predmetný byt“)
2. V zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a VZN č. 1/1/2014 (ďalej len „VZN obce“) a po splnení podmienok na pridelenie nájomného bytu prenajíateľ touto zmluvou dáva do užívania predmetný byt za podmienok upravených touto zmluvou.
3. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a všetkých jej prílohách čestne a pravdivo preukázal splnenie požadovaných podmienok pre pridelenie bytu a uzavretie tejto zmluvy podľa VZN obce a v zmysle

príslušných právnych predpisov na základe čoho rozhodlo **Obecné zastupiteľstvo obce Vyšná Šebastová na svojom zasadnutí dňa 24.03.2026 a v súlade s VZN obce o pridelení nájomného bytu uznesením číslo 7/2/2026 dalo súhlas s uzatvorením tejto zmluvy.**

4. Nájomca berie na vedomie, že prenájom bytu podľa tejto zmluvy podlieha podmienkam stanovených v príslušných právnych predpisoch v ich platnom znení ako aj podmienkam stanovených vo VZN obce, v zmysle ktorých je predmetný byt bytom osobitného charakteru s osobitným režimom práva na bytovú náhradu, spoločného bytu manželmi, prihlasovanie k trvalému pobytu, práva na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a podobne.
5. Nájomca súhlasí s uzavretím tejto zmluvy s vedomím tohto osobitného charakteru predmetu nájmu.
6. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností je oboznámený, nakoľko predmetný byt opakovane obýva.
7. Zoznam členov domácnosti nájomcu (meno, priezvisko, dátum narodenia):
- O. Š.

Článok 3. Doba nájmu

1. V zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. a VZN obce prenajímateľ dáva nájomcovi do odplatného užívania predmet nájmu **na dobu určitú a to od 01.05.2026 do 30.04.2027.**
2. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby, na ktorú je zmluva uzatvorená,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po písomnom doručení výpovede druhou stranou. Pre udelenie výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán nepostačuje doručenie označené ako výpoveď prostredníctvom emailovej adresy.
3. Nájomca má právo vypovedať túto zmluvu kedykoľvek, aj bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu ak:
 - a) nespĺňa podmienky VZN obce,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - c) ak nájomca alebo člen domácnosti nájomcu poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome,
 - d) bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu využíva predmet nájmu na iné účely ako na bývanie,
 - e) ak nájomca alebo člen jeho domácnosti sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - f) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - g) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa v byte ubytuje ďalšie osoby.

5. Prenajímateľ môže s nájomcom uzatvoriť novú zmluvu za rovnakých podmienok v prípade, že
 - a) nájomca v priebehu trvania zmluvy načas uhradil nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu,
 - b) nájomca neporušil žiadne iné povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a na porušenie povinností nebol nikdy zo strany prenajímateľa písomne upozornený.
6. Požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy môže nájomca najneskôr 2 mesiace pred ukončením doby nájmu. Žiadosť spolu s povinnými prílohami doručí žiadateľ Obci Vyšná Šebastová.
7. V prípade, že nájomca nepredloží žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy v lehote stanovenej v tejto zmluve, nájomný vzťah sa končí uplynutím doby nájmu a to dňom uvedeným v tejto zmluve, bez potreby ďalšieho upozornenia alebo výzvy zo strany prenajímateľa.
8. Po skončení nájmu spíšu zmluvné strany protokol o prevzatí a odovzdaní Bytu, v ktorom potvrdia stav predmetného Bytu prípadne jeho poškodenia a aktuálny stav meračov. V prípade ak sa Nájomca napriek písomnej výzve nezúčastní odovzdania bytu pri ukončení nájmu je Prenajímateľ oprávnený potvrdiť stav Bytu prípadne poškodenia a stav meračov bez jeho prítomnosti. Nájomca berie na vedomie, že takto potvrdený protokol sa bude považovať za záväzný.

Článok 4.

Výška nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, termíny splatnosti a poplatky z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto Zmluvy o opakovanom nájme bytu vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu nasledovne:

mesačné nájomné v sume:	104,10 Eur
fond opráv:	21,50 Eur
záloha za studenú vodu:	30 Eur
záloha za ohrev vody a kúrenie:	45 Eur
k úhrade celkom:	200,60 Eur

Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu v celkovej výške 200,60 Eur sú splatné vždy do 20. dňa v mesiaci, za ktorý sa platí nájomné na účet Obce Vyšná Šebastová vedený vo VÚB a. s., pobočka Prešov, na číslo účtu SK28 0200 0000 0036 4729 5958, ako variabilný symbol uvedie nájomca číslo tejto zmluvy a v poznámke svoje meno a priezvisko.

2. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne alebo načas má prenajímateľ právo na úroky z omeškania vo výške podľa príslušných právnych predpisov.
3. Ak dlžná suma na nájomnom a mesačných zálohových platbách spolu je vyššia ako trojmesačné nájomné, je toto považované za podstatné porušenie zmluvy a prenajímateľ má právo zmluvu vypovedať.

Článok 5. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) počas celej doby nájmu zabezpečiť pre nájomcu nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu,
- b) vstupovať do bytu za účelom kontroly dodržiavania predmetu a účelu zmluvy a povinností na strane nájomcu.

2. Nájomca je povinný:

- a) riadne a včas platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu,
- b) dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu ako nájomcovi v zmysle tejto zmluvy,
- c) udržiavať čistotu a poriadok bytu, spoločných priestorov v bytovom dome, chrániť majetok prenajímateľa a nepoškodzovať ho, nerušiť ostatných nájomníkov v bytovom dome a dodržiavať domový poriadok,
- d) nedoplatky spojené s ročným zúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia ročného vyúčtovania, v opačnom prípade nájomca berie na vedomie, že ide o hrubé porušenie nájomnej zmluvy a prenajímateľ má právo zmluvu vypovedať,
- e) v prípade neuhradenia nájomného a služieb spojených s bývaním riadne a včas zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy, najmenej však 0,83€ za každý i začatý mesiac omeškania. Poplatok z omeškania sa začína vyrubovať od 6. dňa vzniku pohľadávky,
- f) znášať všetky drobné opravy v byte, ktoré súvisia s bývaním na svoje vlastné náklady; ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných úprav a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť sám na svoje náklady a požadovať náhradu od nájomcu,
- g) uhradiť prenajímateľovi v plnom rozsahu škodu, ktorú spôsobil sám nájomca, osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti alebo iné osoby, ktoré sa nachádzali v prenajatom byte po dobu trvania tejto zmluvy a túto škodu spôsobili,
- h) zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav v byte, spoločných priestoroch a zariadeniach v bytovom dome; nájomca nie je oprávnený vykonať ich ani na vlastné náklady bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- i) umožniť a sprístupniť byt prenajímateľovi na čas nevyhnutný za účelom kontroly stavu bytu a meračov,
- j) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- k) užívať byt iba na bývanie v rozsahu upravenom touto zmluvou a iba pre osoby, ktoré majú podľa tejto zmluvy oprávnenie tento byt užívať.

3. Nájomca sa zaväzuje, že akúkoľvek zmenu počtu alebo zloženia členov domácnosti užívajúcich predmet nájmu je povinný vopred písomne oznámiť prenajímateľovi a vopred si vyžiadať jeho písomný súhlas. Bez tohto súhlasu nie je nájomca oprávnený umožniť užívanie bytu ďalším osobám.

4. Nájomca je povinný v deň ukončenia nájmu odovzdať byt prenajímateľovi vypratáný, nepoškodený, vo funkčnom stave a s hygienickou maľovkou.

5. Nájomca sa zaväzuje, že nevykoná žiaden úkon, ktorým obci znemožnil alebo inak sťažil plnenie povinností, ktoré pre obec vyplývajú z právnych predpisov.

6. Nájomca nebude užívať predmetný byt na iný ako v tejto zmluve uvedený účel.

7. Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa neuzavrie zmluvu o podnájme predmetného bytu v prospech tretej osoby ani bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa neposkytne predmet nájmu do užívania tretej osobe. Nedodržanie týchto dojednaných podmienok sa bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy.
8. Nájomca a členovia jeho domácnosti sú povinní sa bezodkladne oboznámiť s domovým poriadkom bytového domu so súpisným číslom 415 v obci Vyšná Šebastová a riadne tento poriadok dodržiavať. Nájomca zároveň zabezpečí aby podmienky tejto zmluvy a domového poriadku dodržiavali aj členovia jeho domácnosti.

Článok 6. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Podpísaním tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona.
5. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona o ochrane osobných údajov udeľuje prenajímateľovi súhlas so spracovaním osobných údajov jeho a ostatných osôb dotknutých touto zmluvou po dobu trvania tejto zmluvy a následne jej povinnej archivácie v zmysle zákona.
6. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v troch rovnopisoch, každej zmluvnej strane po jednom vyhotovení.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom a porozumeli mu. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej a ničím neobmedzujúcej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

Vo Vyšnej Šebastovej, dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

.....
nájomca