

Zmluva o nájme bytu č. 10/2026/12BJ
uzatvorená podľa ust. §§ 685 a nasl. a 719 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení
a v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce Olšovany č. 3/2013 o podmienkach prenájmu
obecných nájomných bytov v obci Olšovany (ďalej len „VZN“)

Čl. I
Zmluvné strany

1. **Obec:** **Olšovany**
sídlo: Olšovany 35, 044 19
Zastúpená: Františkom Marcinom starostom obce
IČO: 00324574
DIČ: 2021244929
bankové spojenie: VÚB, a.s. Košice
Číslo účtu IBAN: SK49 0200 000 0032 2555 9853
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. **Meno a priezvisko, titul:** **Vlasta Tkáčová**
Bydlisko:
Dátum narodenia:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu.

Čl. II
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti –nájomného bytového domu súp. č. . 56 s 12 b. j. postaveného na parcele č. 1720/15 zastavané plochy a nádvoría o výmere 687 m² nachádzajúceho sa v katastrálnom území Olšovany, v obci Olšovany, zapísaného na liste vlastníctva č. 978, vedeného Okresným úradom Košice - okolie, katastrálny odbor. Prenajímateľ má právo prenajímať byty nachádzajúce sa v bytovom dome podľa všeobecné záväzného nariadenia obce č.3/2013.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **byt č.10** v bytovom dome 12 b. j., druhé nadzemné podlažie, pozostávajúci z 1 izby, kuchynský kút (súčasť izby), kúpeľne s WC, chodby , komora (vchod zo spoločných priestorov o výmere 1,76 m²) a príslušenstva bytu (kuchynská linka), všetko o rozlohe **36,47** m² a pivnicu umiestnenú v suteréne bytového domu o rozlohe **3,72** m² (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Jednoduchý opis bytu a príslušenstva:
 - povrchová úprava stien – omietka s maľbou, strop bytu - sadrokartónové podhlľady , v kúpeľni s WC keramický obklad stien,
 - povrchová úprava podláh bytu - laminátové podlahy, v kúpeľni s WC keramická dlažba,
 - vybavenie kúpeľne: vaňa + vodovodná batéria so sprchou, umývadlo + vodovodná batéria, záchodová misa, pripojenie na automatickú práčku, prietokový ohrievač vody, stropné osvetlenie, osvetlenie nad umývadlom a ventilátor,
 - vybavenie kuchyne: kuchynská linka so svetlom a nerezovým drezom + drezová batéria , elektrický sporák, digestor,
 - byt je vybavený samostatným elektrickým ohrevom vody, vykurovanie bytu je zabezpečené spoločným plynovým kotlom s vlastným meračom tepla vrátane vykurovacích telies.

- plastové okna s izolačným dvojsklom a vetracou štrbinou,
 - protipožiarne vstupné bytové dvere, interiérové dvere v byte
 - vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky.
4. Predmet nájmu je **byt č.10** v bytovom dome 12 b.j. Olšovany, v dobrom a užívania schopnom stave. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil osobne a na mieste samom a v takomto stave ho preberá.
 5. O prevzatí (a odovzdaní) bytu sa vyhotoví samostatný preberací protokol (príloha č.1), ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
 6. Spoločnými časťami bytového domu sú: vchody, chodby, schodiská, hydranty, hasiace prístroje, stropné osvetlenia chodby a schodiska, ktoré sú potrebné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

Čl. III Doba nájmu a účel nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.11.2026 do 31.10.2029**.
2. Ak nájomca prejaví záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 60 dní pred ukončením jej platnosti požiadať prenajímateľa o predĺženie nájomnej zmluvy a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené VZN (príloha č.4), tak ako pri podávaní prvej žiadosti o uzavretie nájomnej zmluvy na byt.
3. V prípade predĺženia nájomnej zmluvy má nájomca prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmet nájmu, ktorý doposiaľ užíval za predpokladu, že si počas trvania zmluvy riadne plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
4. Táto nájomná zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia bývania pre nájomcu a jeho príbuzných v priamom pokolení, alebo pre druhu (priateľa) resp. družku (priateľku), ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.
Nájomca je povinný pri vyhotovení nájomnej zmluvy uviesť mená osôb a ich dátumy narodenia, ktoré tvoria spolu s nájomcom spoločnú domácnosť. Evidenčný list (príloha č.2) vyhotovuje správca bytu a je súčasťou nájomnej zmluvy. Nájomca je povinný oznámiť správcovi bytu akékoľvek zmeny v počte osôb tvoriacich spoločnú domácnosť.

Čl. IV Výška a splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške podľa mesačného zálohového predpisu, ktorý sa považuje za neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (príloha č.3). Zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa platia preddavkovo a podliehajú ročnému zúčtovaniu.
2. Mesačná úhrada nájomného za predmet nájmu určená dohodou je **96,64 eur/mesiac (slovom: deväťdesiatšesť eur a šesťdesiatštyri centov)**.
3. Platby za elektrinu energiu spotrebovanú v **byte č.10**, bude hradiť nájomca priamo dodávateľovi energie. Platba za plyn, elektrickú energiu v spoločných priestoroch a stočné bude uhrádzaná prenajímateľovi v mesačných zálohách určených prenajímateľom vo **výške 29,50 eur**. Vyúčtovanie prebehne po fakturácii dodávateľa plynu, stočného a energie podľa skutočnej spotreby. Platba za vývoz komunálneho odpadu bude uhrádzaná obci podľa platného VZN č.4/2024 o odpadoch.

4. Nájomca je povinný platiť vopred pravidelne mesačne nájomné , príspevok na fond opráv, zálohu spojenú s užívaním spoločných priestor a zálohu za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu spolu vo výške **126,14 eur**, vždy do **25. dňa kalendárneho mesiaca za nasledujúci kalendárny mesiac**, a to:
 - a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy a s uvedením variabilného symbolu,
 - b) poštovým peňažným poukazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy a s uvedením variabilného symbolu.
5. Prvá úhrada nájomného za predmet nájmu za obdobie od **01.11.2026** do **30.11.2026** je splatná do **25. 10. 2026**.
6. Úhrady za vývoz tekutého odpadu je nájomca povinný zaplatiť do 5 dní po obdržaní písomného vyúčtovania od prenajímateľa. Poplatok za komunálny odpad je nájomca povinný zaplatiť na základe platobného výmeru vystaveného obcou podľa VZN č.4/2024.
7. Prenajímateľ môže aj v priebehu trvania nájmu jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. O týchto skutočnostiach bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený. Dňom uvedeným v novom mesačnom zálohovom predpise pre cenu nájmu a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu stráca pôvodný mesačný zálohový predpis platnosť.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 4 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v platnom znení.

Čl. V

Nájomná kaucia

1. Nájomca súhlasil s tým, že pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy zloží na osobitný účet prenajímateľa č. **IBAN SK84 0200 000 0041 0585 9055** vedený v VÚB banka a.s., pobočka Košice na celú dobu nájomného vzťahu nájomnú kauciu vo výške 6 mesačného nájomného t.j. **492,84 eur (slovom: štyristodeväťdesiatdva eur a osemdesiatštyri centov)**.
2. Úhradu nájomnej kauce nájomca preukázal pred podpisom nájomnej zmluvy.
3. Nájomná kaucia slúži na zabezpečenie splatných úhrad nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu a aj ako úhrada za poškodený alebo zničený predmet nájmu mimo jeho obvyklého opotrebenia.
4. Prenajímateľ je oprávnený použiť nájomnú kauciu na jednostranné započítanie svojich pohľadávok voči nájomcovi, a to na úhradu:
 - za nájomcom poškodené spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu počas nájomného vzťahu,
 - za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
5. Nájomnú kauciu prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu, avšak najskôr po vzájomnom vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok.
6. Prenajímateľ je oprávnený použiť prírastky (úroky) z nájomnej kauce na úhradu platieb za vedenie osobitného účtu v banke.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že:
 1. bude uhrádzať všetky platby súvisiace s predmetom nájmu včas a riadne,
 2. všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady,
 3. pri výkone svojich práv bude dbať o to, aby v nájomných bytoch bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
 4. vady a poškodenia, ktoré v byte a na spoločných častiach a zariadeniach nájomných bytov spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 5. nebude v byte vykonávať zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
 6. bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
2. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
3. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) .
4. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
5. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom odpočtu spotrebovanej vody, prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
6. Nájomca je povinný odovzdať duplikát kľúča od prenajatého bytu v zapečatenej obálke prenajímateľovi, ktorý je povinný ho zabezpečiť pred neoprávneným použitím inou osobou. Tento kľúč smie prenajímateľ použiť len v prípade odvrátenia nebezpečenstva vzniku požiaru, záchrany života alebo pre prípad zabránenia vzniku inej značnej škody na majetku (únik plynu, vytopenie susedov a pod.). V prípade výmeny kľúčov od bytu je nájomca povinný bezodkladne odovzdať jeden duplikát kľúča od prenajatého bytu v zapečatenej obálke prenajímateľovi.
7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu, správcu bytov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
8. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Byt musí byť odovzdaný najneskôr v posledný deň zániku zmluvy.
9. O odovzdaní predmetu nájmu sa vyhotoví protokol o odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov médií (elektrina a pod.), vyhlásenie, že nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s predmetom nájmu, iné...
10. Nájomca si môže poistiť svoj vlastný hnuťelný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu na vlastné náklady a to na celú dobu nájomného vzťahu.
11. Nájomca po dohode s prenajímateľom sa zaväzuje, že bude dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu a to najmä:
 - zákon č. 314/2001 Z. z o ochrane pred požiarmi v znení neskorších právnych predpisov ako aj iné všeobecne záväzné právne predpisy.

12. Nájomca je povinný dodržiavať bytový poriadok v bytovom dome. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa zasahovať do vnútornej a vonkajšej úpravy domu najmä osadzovať antény, umiestňovať reklamy, meniť farbu fasády a pod.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
 - zabezpečiť pre nájomcu riadny a nerušený výkon nájomných práv po vymedzení doby nájmu s ohľadom na dohodnutý účel nájmu a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
 - odovzdať predmet nájmu nájomcovi najneskôr do 5 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.
2. O odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi sa spíše samostatný protokol o odovzdaní bytu do užívania nájomcovi, v ktorom bude uvedené najmä: opis stavu predmetu nájmu a jeho príslušenstva, stav meračov médií (elektrina a pod.), spôsob platenia nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, iné napr.: prevzatie kľúčov od bytu v počte 2 ks.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu so súhlasom a v sprievode nájomcu alebo ním poverenej dospelé osoby za účelom vykonania odpočtu vody, kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, ako aj účelu nájmu a v prípade uskutočnenia opráv a údržby predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch, ak to vyžaduje havarijný stav predmetu nájmu. O tejto skutočnosti prenajímateľ je povinný informovať nájomcu bezodkladne.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; tento súhlas nájomca môže odprieť iba z vážnych dôvodov; ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. VIII

Zánik nájmu

1. Tento nájomný vzťah môže zaniknúť vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Nájomný vzťah zaniká tiež uplynutím doby nájmu.
3. Nájomný vzťah zaniká tiež písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu. Prenajímateľ môže dať výpoveď aj z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená. Uplynutím výpovednej lehoty sa nájomný vzťah končí.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu uplynutím doby nájmu.

Čl. IX

Osobitné ustanovenia zmluvy

1. V prípade, že bude niektoré ustanovenie zmluvy neplatné alebo neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré ostávajú v platnosti a účinnosti.

2. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým platným alebo účinným ustanovením, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do doby uzavretia dohody platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných predpisov Slovenskej republiky.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom bez výhrad súhlasia a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, bez omylu a neuzatvorili ju v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
3. Osoby konajúce za zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 2 vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.
5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len na základe písomne a vzájomne odsúhlasených a očíslovaných dodatkov.
6. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Nájomca svojím podpisom dáva súhlas prenajímateľovi podľa zákona č. 85/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, na spracúvanie všetkých osobných údajov uvedených v úvode tejto zmluvy pre potreby vnútorných evidencií obce Olšovany bez časového obmedzenia.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť v deň podpisu oboch zmluvných strán.

V Olšovanych, dňa 22.9.2026

Prenajímateľ:
František Marcin
starosta obce

Nájomca:
Vlasta Tkáčová