# Zmluva
# o nájme bytu

(podľa § 685 a násl. Občianskeho zákonníka a § 12 zákona NR SR č. 443/2010 Z. z.)

Prenajímateľ: Obec Plavnica
065 45 Plavnica
IČO: 00330124
Číslo účtu: SK49 0200 0000 0023 6839 6655, VÚB Stará Ľubovňa
Zastúpený: Rastislavom Grichom, starostom obce

a

Nájomca: Meno a priezvisko: Jakub Kyšeľa
Rodné číslo:
Trvalý pobyt:
Rodinný stav:

po vyhlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony a že tento právny úkon robia slobodne, dobrovoľne, určito, v predpísanej forme, pričom ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená, uzatvárajú dnešného dňa, t. j. 28. 09. 2026, túto

## zmluvu o nájme bytu

### Článok I.
### Predmet zmluvy

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 16 bytového obytného domu v Plavnici, bloku A, súpisné číslo 503, nachádzajúceho sa na pozemku parc. KN 406/19, v obci a k.ú Plavnica (ďalej len „obytný dom“) vedenej na LV č. 1. Predmetný obytný dom pozostáva zo 16 samostatných bytov, vrátane bytu číslo 8, nachádzajúceho sa vo vchode A na 4. nadzemnom podlaží, ktorý je predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy.

(2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **3-izbový byt č. 8, IV. NP byt ľavý** v uvedenom obytnom dome vo vchode **A**, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok stanovených § 22 zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vyplývajúcich zo VZN Obce Plavnica o postupe a o podmienkach prideľovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.

(3) Nájomca písomne oznámil prenajímateľovi záujem uzavrieť nájomnú zmluvu.

## Článok II.
## Popis bytu a jeho príslušenstva

(1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy cca **74,70 m²** pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu, t. j. kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC.

(2) Vo všetkých izbách sú plávajúce podlahy a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je keramické umývadlo, dve miešacie batérie (sprchová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza kombinovaný sporák, digestor, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba, svietidlo a splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček. Vstupné dvere do bytu sú protipožiarne, preto sa nesmú vymeniť ani inak upravovať (čalúniť, tepelne alebo zvukovo izolovať a pod.) Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v byte je umiestnený plynový kotol) a má samostatné merače plynu, vody a elektrickej energie. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

(3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská.

(4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické a kanalizačné prípojky.

(5) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil ich obhliadkou a v deň podpisu Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

## Článok III.
## Doba nájmu

(1) Nájomný vzťah vzniká **od 01. 10. 2026** a uzatvára sa na dobu určitú, t. j. na dobu 3 (slovom tri) roky **(do 30. 09. 2029).** Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VIII. tejto zmluvy.

(2) Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu, a to za predpokladu, že bude spĺňať kritériá špecifikované ustanoveniami § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. (o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní). Ďalšou podmienkou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy je dodržiavanie podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a podmienok ustanovených v platnom Všeobecne záväznom nariadení obce Plavnica o podmienkach prideľovania obecných bytov a spôsobe nájmu a príloh tohto VZN. Prenajímateľ uzavrie opakovane nájomnú zmluvu o nájme nájomného bytu jedine s nájomcom, ktorý má ku dňu skončenia nájomnej zmluvy vysporiadané všetky záväzky vyplývajúcej z tejto zmluvy. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Záujem opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

## Článok IV.
## Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

(1) Domácnosť nájomcu tvoria:

## Článok V.
## Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné, ktoré je aktuálne platné a účinné vo Všeobecne záväznom nariadení obce Plavnica č. 3/2025 o podmienkach prideľovania obecných bytov a spôsobe nájmu, v Prílohe č. 3 k VZN č. 3/2025 Zásady výkonu správy bytových domov v obci Plavnica a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (vodné a elektrická energia spol. priestorov) formou mesačných zálohových platieb vždy mesiac vopred najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa **Obec Plavnica**, číslo účtu **SK49 0200 0000 0023 6839 6655** vo VÚB banke. Nájomca je povinný uhrádzať aj práce a služby súvisiace s výkonom správy bytových domov podľa aktuálneho cenníka správcu, spoločnosti SLOBYTERM, spol. s r.o. Celková výška nájomného bude stanovená predpisom mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu vystaveným správcom.

(2) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú úhradu za služby spojené s užívaním bytu do **5** dní po ich splatnosti, má prenajímateľ právo prostredníctvom správcu SLOBYTERM, spol. s r. o., Levočská č. 20, 064 01 Stará Ľubovňa vymáhať nedoplatok a právo uplatňovať si poplatok z omeškania vo výške **0,25 % z dlžnej sumy** za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

(3) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV a elektrickej energie. Nájomca je povinný splniť si oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).

(4) SLOBYTERM, spol. s r. o., Levočská č. 20, 064 01 Stará Ľubovňa je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu (dodávku vody) a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

(5) Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť nájomné o mieru ročnej inflácie vyjadrenej v % vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok alebo v prípade zvýšenia úrokovej sadzby Štátnym fondom rozvoja a bývania prostredníctvom ktorého sa čerpal úver na výstavbu predmetného bytového domu.

## Článok VI.
## Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

(1) Nájomca sa zaväzuje vyplatiť prenajímateľovi pred podpisom tejto zmluvy jednorazovo finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného. Finančná zábezpeka slúži

na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
Prenajímateľ vedie finančnú zábezpeku na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Po skončení nájmu bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená, po odpočítaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré prípadne vzniknú v súvislosti s neplatením nájomného podľa čl. V. ods. 2 tejto zmluvy a s nevyplatením poplatkov z omeškania podľa čl. V. ods. 2 tejto zmluvy, prípadne záväzkov, ktoré vznikli spôsobením škody na prenajatom byte a jeho príslušenstve.

(2) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a bežné udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.

(3) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

(4) Nájomca za zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby bolo v dome vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv a taktiež sa zaväzuje, že bude dodržiavať pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome, zverejnené na webovom sídle prenajímateľa.

(5) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti 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 vynaložených nákladov.

(6) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.

(7) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

(8) Nájomca má pridelené maximálne jedno parkovacie miesto, v prípade viacerých áut patriacich domácnosti nájomcu, je tento nájomca povinný parkovať ďalšie motorové vozidlá mimo vyhradeného parkoviska.

(9) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jeho časť do podnájmu. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t. j. ďalších spoluužívateľov bytu).

(10) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

(11) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobami s ním užívajúcimi tento byt ani inými osobami, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

(12) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

(13) Nájomca je povinný oboznámiť sa a dodržiavať platné všeobecné záväzné nariadenie obce o podmienkach prideľovania obecných bytov a spôsobe nájmu spoločne s jeho prílohami.

## Článok VII.
## Práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z nájmu bytu

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

(2) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

(3) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

(4) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

## Článok VIII.
## Zánik nájmu bytu

(1) Nájom bytu zanikne uplynutím lehoty, na ktorú bol dojednaný.

(2) Pred uplynutím lehoty, na ktorú bol nájom dojednaný, môže nájom zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

(3) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj pred uplynutím doby, na ktorý bol dojednaný, ak:
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo porušuje 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
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako jeden mesiac
c) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov riadne užívať
e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie
f) ubytuje bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka bytu iné osoby
g) porušuje Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome 503, 504, 505, ktoré sú prílohou č. 4 Všeobecne záväzného nariadenia obce Plavnica č. 3/2025 o podmienkach prideľovania obecných bytov a spôsobe nájmu

h) nájomca prestal spĺňať kritériá na pridelenia nájomného bytu tak ako sú stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce Plavnica č. 3/2025 o podmienkach prideľovania obecných bytov a spôsobe nájmu

(4) Ak bola daná písomná výpoveď zo strany prenajímateľa z dôvodu uvedeného v odseku 3 tohto článku, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.

## Článok IX.
## Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (CRZ).

(2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

(3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

(4) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po dve vyhotovenia tejto zmluvy.

(5) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Plavnici dňa 28. 09. 2026

| | |
|---|---|
| v. r. | v. r. |
| ..... | ..... |
| Obec Plavnica | Jakub Kyšeľa |
| prenajímateľ | nájomca |