Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľom: **Obec Nižná Olšava,** Nižná Olšava 100
v zastúpení Martin Hančák, starosta obce,
IČO: 00330809,

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:
Meno a priezvisko: Mikuláš Matis
Dátum narodenia:
Trvalé bydlisko: Breznica 135
Telefonický kontakt:
Emailový kontakt:

(ďalej len „nájomca“)

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu s.č. 132, postaveného na pozemku, parcela KN registra „C“ č. 52/3, vo výmere 422 m^2 a č. 52/4, vo výmere 415 m^2 katastrálne územie Nižná Olšava, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Stropkov, katastrálnym odborom na LV č. 97, katastrálne územie Nižná Olšava.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:
   dvoj-izbového bytu č. 12 s príslušenstvom s celkovou podlahovou výmerou 49,64 m^2, nachádzajúceho sa na II. nadzemnom podlaží, vchod č. 1, nachádzajúceho sa v bytovom dome uvedenom v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy,
3. Byt pozostáva z jednej obytnej miestností, obytnej kuchyne, kúpeľne, WC, predsiene. K bytu patrí balkón, pomerná časť spoločných priestorov / kočikáreň, skladovacie priestory/ nachádzajúce sa na II. podlaží bytového domu.
4. Súčasťou predmetu nájmu uvedenom v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy bytov je ich vnútorné vybavenie, ktoré je špecifikované v protokole o odovzdaní bytu .
   V kuchyni : 1x kuchynská linka so svietidlom, drevené zásteny medzi hornou a dolnou časťou kuchynskej linky, 1x nerezový drez s vodovodnou batériou, 1x el. sporák s rúrou, digestor, rekuperačná jednotka s ovládačom.
   V kúpeľni : 1x keramické umývadlo s vodovodnou pákovou batériou, 1 x páková batéria sprchová s ručnou sprchou, vaňou, rebríkový radiátor, keramická dlažba, keramický obklad do výšky 2 m, ventilátor so žalúziou, 1x svietidlo stropné kruhové, 1x svietidlo nástenné s krytím IP 44.

WC : 1x kombi WC keramické, svietidlo, keramický obklad, ventilátor so žalúziou.
Obytné miestnosti: plastové izolačné okná okná, plastové balkónové dvere, rekuperačná jednotka s ovládačom . Steny a stropy sú omietnuté vápenno- cementovou omietkou a vymaľované bielou hygienickou maľbou, laminátová plávajúca podlaha, interiérové dvere, vchodové dvere protipožiarne. Predsieň so svietidlom.

5. Prenajímateľ ako výlučný vlastník bytu uvedeného v článku I. ods. 2 tejto zmluvy prenecháva nájomcovi byt uvedený v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy vrátane jeho príslušenstva a vybavenia uvedenom v čl. I. ods. 6 tejto zmluvy, aby ich v dojednanej dobe užíval výlučne pre účely bývania a nájomca uzatvorením tejto zmluvy berie do užívania byt uvedený v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy.
6. Nájomca je oprávnený s bytom užívať spoločné priestory, spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
7. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil pred podpisom tejto zmluvy.
8. Zmluvné strany vzájomne potvrdzujú, že nájomca prebral byt vrátane jeho príslušenstva v novom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

II.
Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú** t.j. **od 1.10.2026 do 31.10.2027 .**
2. Prenajímateľ môže po ukončení doby nájmu uvedenej v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy predĺžiť nájomcovi dobu nájmu.

III.
Cena nájmu

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s nájmom a užívaním bytu.
2. Nájomné v sume **156,32 EUR** mesačne je určené podľa čl. 11 VZN, jeho výška sa počas doby nájmu nemení a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume **51,64 EUR** mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné a preddavky na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške **207,96 EUR**.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne , a to v termíne do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Ide o 1 osobu.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 10 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného alebo plnenie za služby spojené s nájmom, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 2. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po

skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

8. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nedoplatok na vyúčtovaní v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi okrem zákonných úrokov z omeškania stanovených platnými právnymi predpismi aj zmluvnú pokutu vo výške 7% ročne z dlžnej sumy.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
   a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania (okrem prípadu, keď nájomca v čase splatnosti bude mať nedoplatok na nájomnom alebo platbách za plnenia spojené s nájmom a v tom prípade nájomca súhlasí so započítaním preplatku z vyúčtovania s dlhom na nájomnom alebo dlhu na platbách spojených s nájom bytu)
   b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania
10. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy 3-násobok mesačného nájomného a preddavky na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu v sume **623,88 EUR** ako depozit, pričom v prípade nevyplatenia nájomného a služieb spojených s nájmom alebo vykonania škody na predmete nájmu môže byť depozit započítaný s pohľadávkou prenajímateľa.

IV.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ má byt uvedený v čl I. ods. 2 tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a vybavením uvedeným v čl. I. ods. 4 tejto zmluvy poistený na vlastné náklady. Nájomca berie na vedomie, že svoje vnesené veci si môžu poistiť na vlastné náklady a prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za prípadne ich poškodenie alebo stratu.
2. Nájomca zodpovedá v plnej miere za odcudzenie, poškodenie a stratu vybavenia bytu uvedeného v čl. I ods. 4 tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o veciach týkajúcich sa predmetu nájmu uvedeného v čl. I ods. 2 tejto zmluvy po tom, čo sa o takejto informácii dozvie, najmä o vzniku havárie alebo škody, inak sa toto jej konanie považuje za hrubé porušenie jeho povinností.

4. Nájomca sa zaväzuje v byte a v spoločných častiach bytového domu uvedenom v čl. I tejto zmluvy dodržiavať domový poriadok a všeobecne zásady vzájomnej úcty a slušnosti, inak sa toto jeho konanie považuje za hrubé porušenie jeho povinností.

5. Prenajímateľ, resp. osoba poverená prenajímateľom je oprávnená kedykoľvek, za prítomnosti a súčinnosti nájomcu, vstúpiť do prenajatého bytu za účelom kontroly plnenia tejto zmluvy. Neposkytnutie súčinnosti pre účely vykonania takejto kontroly sa považuje za hrubé porušenie povinností zo strany nájomcu.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má uhrádzať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

7. Nájomca nesmie vykonať v byte stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia OZ.

V.
Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby nájmu, dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty stanovenej § 710 ods.3 a 4 Občianskym zákonníkom
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 odst.1 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé 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.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude považovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
6. Po ukončení nájmu nemá nájomca právo na akúkoľvek bytovú náhradu príp. náhradný nájom.
7. Pre prípad, že po ukončení nájmu nájomca nevyprace užívaný byt, udeľuje týmto súhlas prenajímateľovi, aby vypratanie bytu vykonali na náklady nájomcu. Nájomca nemá v tomto prípade nárok na náhradu škody, ktorá mu vznikne skladovaním vypratených vecí u tretej osoby po dobu maximálne 30 dní.
8. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade ak nájomca nevyprace ním užívaný byt v deň ukončenia nájmu zaplatí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33.- EUR za každý deň omeškania s vypratáním.

VI.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je platná dňom jej podpisu a účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnení zmluvy zo strany prenajímateľa v Centrálnom registri zmlúv.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Mesačný predpis úhrad za služby spojené s užívaním bytu a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Zmeniť dohodnutý obsah zmluvy je možné len písomne po vzájomnej dohode zmluvných strán.
4. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že pokiaľ by niektoré ustanovenia tejto zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne neplatné alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým platnosť a účinnosť ostatných ustanovení zmluvy dotknutá.

5. Právne vzťahy touto zmluvou a jej prílohami výslovne neupravené sa riadia jednotlivými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa, nájomcu a zabezpečovateľa služieb /správcu/.
7. Zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Nižnej Olšave 27.9.2026

....

Obec Nižná Olšava
Martin Hančák

Matis Mikuláš

Príloha: 1x Mesačný predpis úhrad za služby spojené s užívaním bytu
1x Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu

PROTOKOL O PREVZATÍ A ODOVZDANÍ BYTU

číslo **7** v bytovom dome súp. 132 v obci Nižná Olšava, ktorý bol pridelený rozhodnutím komisie pri OcÚ Nižná Olšava zo dňa 31.8.2026,
byt na : **II. nadzemnom podlaží** pozostáva : **1** izby, **obytnej** kuchyne, predsiene, kúpeľne a WC.

CELKOVÝ STAV :

1. **Elektrická inštalácia:** Elektromer je umiestnený v rozvádzači vonku pri vchodových dverách. Ističe sú v predsieni pri vchodových dverách, 8 ks vypínačov, 16 ks zásuviek, 1ks zásuvka na internet a TV . **Bez závad.**
2. **Kúrenie :** Podlahové kúrenie, v kúpeľni rebrikový radiátor s termostatickou hlavicou. Merač tepla . Priestorový termostat. **Bez závad.**
3. **Vodovod :** Vodomery na SV a TÚV sú umiestnené v stúpačkovej šachte v kúpeľni. V kúpeľni je 1 ks stojankovej batérie na umývadle, 1ks nástennej batérie sprchovej pákovej so sprchou, pračkový ventil a odtok na pripojenie automatickej práčky. V kuchyni 1 ks stojankovej drezovej batérie pákovej. **Bez závad.**
4. **Okná :** V byte sú: 1 ks plastových okien, 1 ks plastové okno s balkónovými dverami. **Bez závad.**
5. **Ostatné :** Elektrický vrátnik s čipovým kľúčom a bytový zvonček. **Bez závad.**
6. **Rôzne :** V kuchyni je namontovaná kuchynská linka s digestorom BEKO, elektrický sporák s rúrou MORA a mriežkou na pečenie. Keramický obklad medzi spodnou a vrchnou časťou kuchynskej linky. Nerezový drez a kuchynské svietidlo pod linkou.
   V kúpeľni je 1ks keramické umývadlo biele, 1 ks vaňa biela, 1ks ventilátor s mriežkou, 1 ks svietidlo stropné kruhové, 1 ks svietidlo nástenné s krytím IP 44. Na stenách je keramický obklad do výšky 2m.
   Vo WC je 1 ks WC Geberit keramické biele, 1ks ventilátor s mriežkou, 1 ks svietidlo stropné kruhové – **Bez závad**
   V obytných miestnostiach a predsieni je na podlahe laminátová plávajúca podlaha, v kúpeľni a WC je keramická dlažba.
   V byte sú 2 ks rekuperačná vetracia jednotka s diaľkovým ovládaním, 1 ks dvere protipožiarne vchodové, 3 ks interiérových hnedých dverí. V predsieni svietidlo stropné kruhové.

V Nižnej Olšave : 27.9.2026

ODOVZDAL : Obec Nižná Olšava

PREVZAL : Mikuláš Matis