

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

č. 19/2020

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

## Čl. I

### Zmluvné strany

#### PRENAJÍMATEĽ:

Názov: **OBEC KOLAČKOV**  
Sídlo: **Kolačkov 30, 065 11 Nová Ľubovňa**  
Zastúpená: **Pavlom Zamiškom, starostom obce**  
IČO: **00 329 959**  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA: Meno/priezvisko: **Ján Zamiška**  
Dátum narodenia: **[REDAKOVANÉ]**  
Trvalý pobyt: **Kolačkov 218, 065 11 Nová Ľubovňa**  
Rodné číslo – variabilný symbol: **[REDAKOVANÉ]**  
Rodinný stav: **rozvedený**  
(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli bez skutkového a právneho omylu na tomto obsahu nájomnej zmluvy:

## Čl. II

### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu v 16-násť bytovom dome v Obci Kolačkov uvedeného a opísaného v čl. III tejto zmluvy.

## Čl. III

### Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ, ktorý je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 16-násť bytového domu, súp. č. 218, nachádzajúceho sa na pozemku, parc. registra „C“, KN č. 376/11, výmera 400 m<sup>2</sup>, druh: zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Kolačkov, zapísanej na LV č. 636, vedenej Správou katastra Stará Ľubovňa, prenecháva nájomcovi do užívania: **1-izbový byt č. A/2 nachádzajúci sa vo vchode A, zaradený do I. kategórie o celkovej podlahovej ploche 47,14 m<sup>2</sup>** (ďalej len „byt“).
2. Prenajímateľ prenecháva na základe tejto zmluvy nájomcovi byt a jeho príslušenstvo do užívania, vrátane užívania spoločných častí a zariadení bytového domu, za čo sa mu nájomca zaväzuje platiť v zmluve dohodnuté nájomné a úhrady za plnenia - služby spojené s užívaním bytu.
3. Opis bytu a jeho príslušenstva a opis stavu bytu pri prvom pridelení bytu: Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy cca 47,14 m<sup>2</sup> pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva bytu, t. j. kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC.
4. Vo všetkých izbách sú plávajúce laminátové podlahy a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je keramické umývadlo, dve miešacie batérie (sprchová a umývadlová). V kuchyni je sa nachádza kombinovaný sporák, digestor, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a vo 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, elektrickej energie. Súčasťou bytu je komora.

5. Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly, schodiská a technický priestor, tzv. kočíkareň.
6. Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické a kanalizačné prípojky.

#### **Čl. IV Rozsah užívania**

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v čl. III tejto zmluvy užívať výhradne len na bývanie.
2. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len na základe udelenia písomného súhlasu od prenajímateľa. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajímateľ oprávnený dať výpoveď z nájmu podľa ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka a to aj pre prípad, že túto povinnosť porušil príslušník nájomcu.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt, aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

#### **Čl. V Doba nájmu a spôsob ukončenia zmluvy**

1. Nájomný vzťah vzniká dňom **01. 07. 2020**. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 3 (troch) rokov s tým, že **nájom končí dňom 30. 06. 2023**.
2. Nájom je možné opakovane predlžovať najdlhšie však na ďalšie 3 (tri) roky, za predpokladu splnenia zákonných podmienok stanovených pre podporu rozvoja bývania, dodržania povinností nájomcu vyplývajúcich preň z nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorých plnenie sa nájomca zaväzuje preukázať minimálne 2 (dva) mesiace pred uplynutím doby nájmu podľa ods. 1 tohto článku.
3. Prenajímateľ o možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu bude informovať nájomcu minimálne 3 (tri) mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Nájomca je povinný písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie nájomnej zmluvy minimálne 2 (dva) mesiace pred uplynutím doby nájmu.
5. Nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Pred uplynutím tejto doby je možné nájomný vzťah ukončiť dohodu zmluvných strán, alebo výpoveďou.
6. Prenajímateľ uzatvorí opakovane zmluvu o nájme bytu za podmienky, že nájomca počas doby nájmu nezískal iný byt, rodinný dom alebo ich časť do vlastníctva alebo do nájomného pomeru.
7. Nájomca berie na vedomie, že nájom bytu nie je z zmyslu Občianskeho zákonníka chránený a po uplynutí doby nájmu nájomcovi nevznikne nárok na bytovú náhradu.
8. V prípade opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy sa predĺženie nájomného pomeru uskutoční formou písomného dodatku k tejto nájomnej zmluve.

#### **Čl. VI Finančná zábezpeka, nájomné a spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné, úhrady za poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **nájomné vo výške 83,82 eur** a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (fond opráv) **vo výške 9,38 eur** mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca za práve prebiehajúci mesiac na účet prenajímateľa vedený vo **VÚB, a. s., pobočka Stará Ľubovňa, číslo účtu: 13420602/0200, VS: [REDACTED]**, prípadne do pokladne Obecného úradu v Kolačkove.
- Fond opráv sa používa na plnenie nákladov spojených s:
- Spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch
  - Úhradu poistného za poistenie budovy 16 b. j.
  - Bežné opravy a údržby spoločných priestorov
  - Úprava okolia budovy
  - Iné náklady, ktoré budú prejednávané a odsúhlasené so všetkými nájomníkmi
3. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní uvedenú v ods. 3 tohto ods. do 5 (piatich) po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania za každý, aj začatý mesiac. Výška poplatku je stanovená v súlade s ust. § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a predstavuje 2,5 ‰ (promile) dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eur za každý i začatý mesiac omeškania.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady za služby spojené s užívaním bytu, konkrétne poplatok za dodávku, plynu, tepla, elektrickej energie, ohrevu TÚV zabezpečí nájomca s dodávateľmi, ktorým bude priamo vykonávať príslušné platby. Prenajímateľ uvedené služby spojené s užívaním bytu nezabezpečuje.
5. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu, konkrétne za dodávku pitnej vody (vodné) a odvádzanie odpadových vôd (stočné) obvyklým spôsobom a to **2-krát ročne** formou vystavenia daňového dokladu – faktúry podľa skutočného stavu zisteného odčítaním na ciachovanom vodovodnom meradle (vodomer).
6. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby (vodné, stočné, domový odpad) platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
7. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného, ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb (vodné, stočné), ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod (napr. zmena rozsahu nákladov poskytovaných služieb, zvýšenie cien a pod.). Uvedené je prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením, a to aj prostredníctvom prevádzkovateľa poskytovanej služby. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.
8. Podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy je úhrada zábezpeky vo výške šesťnásobku mesačného nájomného vo výške **559,20 eur**, ktorú nájomca zaplatí pred podpísaním tejto zmluvy. Zábezpeku je prenajímateľ oprávnený použiť na úhrady nedoplatkov nájomného a ostatných preddavkov na služby pre prípad akýchkoľvek splatných pohľadávok z titulu nájomného vzťahu a príslušenstva týchto pohľadávok a za účelom úhrady na odstránenia škôd spôsobených na byte nájomcom alebo osobami, ktoré sa v byte zdržiavajú. V prípade, že po riadnom skončení nájmu podľa čl. VIII tejto zmluvy, dôjde k predĺženiu nájmu k tomuto bytu na ďalšie obdobie s tým istým nájomcom, už uhradená zábezpeka pri prvom prevzatí bytu bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt novou nájomnou zmluvou, iba ak medzitým nedošlo k jej vyčerpaniu na uvedený účel. Prenajímateľ do 30 dní po ukončení nájmu vráti finančnú zábezpeku nájomcovi v plnej výške ak:
- a) podľa osobitnej zmluvy nedôjde k prevodu vlastníctva bytu z prenajímateľa na nájomcu,
  - b) nájomca má uhradené nájomné a všetky ostatné úhrady za plnenia spojené užívaním bytu za celú dobu nájmu,
  - c) byt odovzdá spolu s jeho vybavením v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu,
  - d) nájomca na svoje náklady odstráni všetky škody, za ktoré zodpovedá a ktoré vznikli na prenajatom byte.

## Čl. VII

### Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. Zmluvné strany deklarujú, že k prevzatiu a odovzdaniu predmetu nájmu dôjde na základe preberacieho protokolu a na základe zmluvy uzavretej s prenajímateľom dňa **01. 07. 2017**.
3. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt, vrátane priestorov s bytom súvisiacich, protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívaní schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomná záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu, ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
6. Prenajímateľ bude stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ bude takéto úpravy vykonávať z poverenia zodpovedného štátneho orgánu, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.
7. Prenajímateľ je povinný včas odstrániť závady a poškodenia, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujú výkon nájmu, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení správcu, prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak si právo neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závad, právo zanikne.
8. Nájomca sa zaväzuje vykonať v byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady, znášať náklady spojené s jeho bežnou údržbou v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. maľovanie, oprava omietok, výmena svietidiel a pod.). Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa, poskytnúť potrebnú súčinnosť, spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v tejto súvislosti s tým vznikne.
10. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním spolu bývajú.
11. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.
12. Zmenu počtu členov domácnosti (narodenie dieťaťa, odsťahovanie člena rodiny a pod.) je nájomca povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi, ktorý túto zmenu vyznačí na evidenčnom liste.
13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok, udržiavať čistotu v prenajatom byte, v spoločných priestoroch a zariadeniach domu, vrátane vonkajšieho priestranstva okolo bytového domu.

14. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome, a to ani na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy v byte ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť stavebnému úradu.
15. Nájomca sa zaväzuje, že prenajatý byt neprenehá do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
16. Prenajímateľ má právo kontrolovať spôsob užívania bytu nájomcom a najmä starostlivosť nájomcu o stav bytu prostredníctvom osobitne poverených zamestnancov prenajímateľa, ktorých mená a termín kontroly vopred prenajímateľ oznámi nájomcovi. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajímaných priestorov za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy.

## **Čl. VIII**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu, prenajímateľ len z dôvodov uvedených v ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Jedným z dôvodov na výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je aj to, že nájomca nebude platiť nájomné a preddavky s nájmom spojené, riadne a včas.
3. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Za doručenie výpovede sa považuje aj vrátenie nedoručenej zásielky nájomcovi na adresu prenajímaného bytu. Výpoveď je v takomto prípade doručená dňom uloženia zásielky na pošte aj keď sa nájomca o výpovedi nedozvie.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi do 3 dní odo dňa zániku nájmu kľúče od bytu, vchodu bytového domu, ostatných priestorov a schránky, a odovzdať mu byt v riadnom stave.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom, resp. bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu vylepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ nebude od nájomcu požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

## **Čl. IX**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zároveň vyhlasujú, že v prípade sporov vzniknutých z tejto zmluvy o nájme bytu, budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne písomnými postupne očíslovanými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
4. Nájomca v súlade s ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a po dobu trvania nájmu a dva roky po jeho skončení.
5. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dve obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, zrozumiteľne a určito, nebola uzatvorená v tiesni a ani za obzvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

7. Prenajíateľ doručuje nájomcovi všetky písomnosti podľa tejto zmluvy na adresu bytu uvedeného v čl. I tejto zmluvy.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

V Kolačkove, dňa 01. 07. 2020

V Kolačkove, dňa 23. 07. 2023

Podpisy:

---

**Prenajíateľ:**

**Pavol Zamiška**  
starosta obce

---

**Nájomca:**

**Ján Zamiška**