Zmluva o nájme bytu

(v texte zmluvy o nájme bytu ako „zmluva“)

Článok I.
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: obec Svrčinovec
zastúpená starostkou obce Mgr. Renátou Majchrákovou, MBA
sídlo: 023 12 Svrčinovec 858
IČO: 314 323
DIČ: 2020553304
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 0204955001/5600
(v texte zmluvy ako „prenajímateľ“)

2. Nájomca: Meno a priezvisko: **Katarína Stašová**
rodné číslo:
Trvalé bydlisko:
(v texte zmluvy ako „nájomca“)

Článok II.
Úvodné ustanovenia

1. Obec Svrčinovec je vlastníkom bytového domu súp. č.**1122** stojacom na parcele C-KN č. 1689/2, v katastrálnom území Svrčinovec, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4068 katastrálneho odboru Okresného úradu v Čadci (v texte zmluvy ako „bytový dom“).

2. Obec Svrčinovec je vlastníkom bytu číslo **10, B 4.2** na treťom poschodí (v texte zmluvy ako „byt“).

3. Všeobecne záväzné nariadenie obce Svrčinovec č. 2/2025 upravujúce spôsob prenájmu obecných nájomných bytov obce Svrčinovec je v texte zmluvy uvedené ako „VZN“.

4. Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov je v texte zmluvy uvedený ako „zákon“.

5. Pokiaľ zmluva neupravuje inak, riadi sa zmluvný vzťah zmluvných strán, ktorý je predmetom zmluvy Občianskym zákonníkom a primerane VZN.

6. V texte zmluvy sú prenajímateľ a nájomca tiež uvádzaní spolu ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „zmluvná strana“.

7. Slovo, resp. slová, ktoré sú uvedené v úvodzovkách v zátvorke alebo bez nej, majú význam podľa textu zmluvy, za ktorým sú uvedené a rovnaký význam majú v celom texte zmluvy, kde takéto slovo je, resp. slová sú použité.

Článok III.
Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do dočasného užívania na dohodnutú dobu za nájomné (v texte zmluvy ako „nájom“).

Článok IV.
Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený byt užívať na bývanie (v texte zmluvy ako „účel nájmu“).

2. Užívanie bytu na iný účel nájmu je podstatným porušením zmluvy. Prenajímateľ má v tom prípade právo od zmluvy odstúpiť.

Článok V.
Opis bytu, príslušenstva bytu a vybavenie bytu

1. Prenajatý 2-izbový byt v celkovej úžitkovej výmere **57,17 m²** pozostáva z:
   - chodba 6,68 m²
   - izba 14,59 m²
   - kuchyňa 12,14 m²
   - špajza 1,59 m²
   - wc 1,21 m²
   - kúpeľňa 5,88 m²
   - izba 13,32 m²
   - balkón 1,76 m²
   - príslušenstvom bytu sú aj spoločné priestory kočikárne

2. Evidenčný list a stav bytu a jeho príslušenstva je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu (ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy)

Článok VI.
Doba trvania nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na dobu určitú **od 01.11.2026 do 31.10.2029.**

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca má povinnosť dňom účinnosti zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie bytu a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2. **Výška mesačného nájomného je 159,80 EUR.**

3. **Vodné a stočné sa platí polročne, na základe odpisu vodomeru v byte, elektrina v spoločných priestoroch sa platí jedenkrát ročne, na základe fakturovanej spotreby energie.**

4. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne vždy do 20-tého dňa príslušného mesiaca na bankový účet číslo: 0204955001/5600 vedený v Prima banka Slovensko a.s., IBAN: **SK31 5600 0000 0002 0495 5001**, s uvedením variabilného symbolu: mesiac/rok, špecifický symbol: číslo bytu, alebo v hotovosti do pokladne na obecnom úrade Svrčinovec.

5. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, ak sa zmenia cenové predpisy alebo z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah, kvalita alebo náklady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Zmenu výšky nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vypočíta a určí prenajímateľ v novom evidenčnom liste, ktorý doručí nájomcovi. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v zmenenej výške od toho kalendárneho mesiaca, v ktorom prenajímateľ zmenu vykonal.

6. Pri uzavretí zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného pre zabezpečenie nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu a nákladov za prípadne poškodenia bytu. Finančnú zábezpeku má prenajímateľ právo použiť podľa čl. 7, ods. 4, VZN č. 2/2025 obce Svrčinovec. Úroky z finančnej zábezpeky patria prenajímateľovi. Po skončení nájmu nevyčerpanú finančnú zábezpeku prenajímateľ vráti nájomcovi.

7. Náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu, vody a kanalizácie v byte hradí nájomca.

8. Náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu, vody a kanalizácie v byte nie sú súčasťou nájomného.

9. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške určenej právnym predpisom.

Článok VIII.
Práva a povinnosti spojené s nájmom

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Nájomca má právo podľa podmienok zmluvy užívať byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca je povinný oznámiť osobné údaje o osobách tvoriacich jeho domácnosť, ktoré budú užívať byt s nájomcom a je povinný prenajímateľovi oznámiť zmenu v zozname týchto osôb.

4. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, spojené s užívaním bytu; je povinný ich užívať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebovaniu.

5. Nájomca má povinnosť na vlastné náklady uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v rozsahu uvedenom v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z. Ostatné opravy a náklady spojené s údržbou bytu hradí prenajímateľ, ak v zmluve alebo v právnom predpise nie je uvedené inak, alebo ak sa nájomca a prenajímateľ pred vykonaním opráv a udržiavacích prác písomne nedohodnú inak.

6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv a povinností.

7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte alebo v dome bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoj náklad. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt alebo dom na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu. Právo prenajímateľa vypovedať nájom tým nie je dotknuté.

8. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte len s písomným súhlasom nájomcu.

9. Nájomca môže byt alebo jeho časť prenechať inému do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa pokladá za závažné porušenie povinnosti podľa § 711 Občianskeho zákonníka a môže byť dôvodom pre výpoveď nájmu bytu.

10. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré v byte alebo v dome spôsobí sám, alebo tí ktorí s ním v byte bývajú, alebo sa v byte zdržiavali; ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto závady a poškodenia odstrániť a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi náklady, ktoré pri tom prenajímateľovi vznikli.

11. Ak nájomca nevykoná drobné opravy alebo bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi náklady, ktoré pri tom prenajímateľovi vznikli.

12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne a nemá nárok na zľavu z nájomného.

13. Nájomca je povinný strpieť obmedzenia s užívaním bytu, jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení domu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo ktorých vykonania zabezpečuje prenajímateľ a v tomto prenajímateľovi nebrániť.

14. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť zamestnancom ministerstva, prenajímateľovi alebo osobám, ktoré prenajímateľ poverí vstup do bytu za účelom zistenia stavu bytu alebo potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, vykonania odpisov stavov meradiel, alebo kontroly či nájomca byt riadne užíva podľa zmluvy.

15. Nájomca je povinný udržiavať hygienu a čistotu v byte, v jeho príslušenstve, v spoločných častiach a zariadeniach domu tak, aby neporušoval práva a oprávnené záujmy prenajímateľa a ostatných nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome.

16. Nájomca má zakázané manipulovať s otvoreným ohňom v byte, v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach domu a dodržiavať predpisy, týkajúce sa bezpečnosti práce a ochrany zdravia.

17. Nájomca je povinný plniť povinnosti, ktoré sú uvedené v domovom poriadku, ktorý prenajímateľ zverejnení na verejne prístupnom mieste v dome (ďalej v texte ako „domový poriadok").

Článok IX.
Vznik a skončenie nájmu

1. Právo nájmu vzniká účinnosťou zmluvy.

2. Nájomca má povinnosť do jedného mesiaca od uzavretia nájomnej zmluvy nahlásiť sa na trvalý pobyt v obci Svrčinovec a povinnosť zabezpečiť, aby sa v rovnakej lehote nahlásili na trvalý pobyt v obci Svrčinovec aj všetky osoby, ktoré s nájomcom budú byt užívať.

3. Nájom bytu skončí uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu.

4. Pred uplynutím doby trvania nájmu bytu môže nájom bytu skončiť:
   a) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v zmluve alebo v Občianskom zákonníku alebo
   b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

5. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z.z.. Nárok na opakované uzavretie zmluvy má nájomca za podmienok, že si počas dohodnutej doby nájmu riadne a včas plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, riadne a včas uhrádzal nájomné a platby spojené s užívaním bytu, riadne a včas si plnil a dodržiaval nielen on, ale aj osoby žijúce spolu s ním v byte. O možnosti uzavretia nájomnej zmluvy na opakovaný nájom bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

6. Prenajímateľ má právo vypovedať nájom, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu najmä tým, že:
   a) nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace,

b) prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo
c) byt hoci i krátkodobo užívajú aj iné osoby okrem nájomcu a osôb, ktoré s nim tvoria domácnosť nájomca alebo ten, kto tvorí jeho domácnosť porušovaním povinností uvedených v zmluve hrubo poškodzuje byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, napríklad aj výkonom práv, ktorým nekoná s ohľaduplnosťou voči právam ostatných užívateľov bytov alebo nebytových priestorov v dome alebo konaním v rozpore s domovým poriadkom.

7. Ak bude daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.

8. Ak zmluvné strany uzatvoria písomnú dohodu o skončení nájmu, skončí nájom dňom, na ktorom sa v písomnej dohode dohodnú ako na dni skončenia nájmu.

9. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

10. Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo alebo sa byt zhodnotil a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

11. Nájomca je povinný po skončení nájmu prenajímateľovi byt odovzdať v stave v akom ho prevzal do nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu; ak túto povinnosť nesplní, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré prenajímateľ vynaloží na opravy a práce, ktorými byt uvedie do stavu spôsobilom na riadne užívanie.

12. Ak nájomca po skončení nájmu byt nevyprace a neodovzdá prenajímateľovi, má prenajímateľ právo na náklady nájomcu sám alebo prostredníctvom ním poverenej osoby do bytu vstúpiť, byt vypratať a prevziať; pri tom má prenajímateľ právo na náklady nájomcu vypratať z bytu veci, ktoré sa v byte budú nachádzať, prípadne tieto veci uskladniť. V tom prípade je nájomca povinný bez zbytočného odkladu veci, ktoré sa v byte nachádzali prevziať, inak prenajímateľ nezodpovedá za ich stratu alebo poškodenie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré prenajímateľovi vzniknú v dôsledku porušenia povinností nájomcu byt vypratať a odovzdať a pri vypratávaní bytu a vecí, ktoré sa v byte budú nachádzať, najmä náklady na vstup a vypratanie bytu, prevoz a uskladnenie vecí, ktoré sa v byte budú nachádzať, náklady za odplatu osobe, ktorá pre prenajímateľa vykoná vypratanie, prevoz a uskladnenie takýchto vecí.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

1. Listiny a iné písomnosti, najmä vyúčtovanie úhrad za plnenia, výpoveď z nájmu bytu, budú zmluvné strany doručovať druhej zmluvnej strany na adresu, ktorá je uvedená v zmluve. Písomnosť sa bude považovať za doručenú dňom jej prevzatia druhou zmluvnou stranou, alebo ak ju neprevezme, dňom ktorým ju prenajímateľ odoslal na poštové doručenie nájomcovi. Za doručenie písomnosti nájomcovi sa považuje aj jej prevzatie inou osobou, ktorá tvorí domácnosť nájomcu. Zmluvné strany si môžu písomnosti doručovať aj iným spôsobom, ktorým bude preukázané jej doručenie.

2. Za porušenie povinností nájomcu podľa zmluvy sa považuje aj porušenie povinností nájomcu konaním osôb, ktoré tvoria domácnosť nájomcu, alebo sa v byte nachádzajú.

3. Pri výkone práv a povinností sa zmluvné strany riadia ustanoveniami Občianského zákonníka týkajúcimi sa nájomnej zmluvy a ďalšími právnymi predpismi, ktoré taxatívne upravujú právne vzťahy

týkajúce sa nájmu bytu, a tiež ustanoveniami VZN, pokiaľ zmluva neupravuje inak. Záväzky zo zmluvy majú prednosť pred úpravou v zákone, pokiaľ to zákon nevylučuje.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom, keď ju podpíšu zmluvné strany.

5. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nadobúdateľa podľa zákona č. 211/2000 Z.z. (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, s podmienkami, že nájomca splnil povinnosť zložiť finančnú zábezpeku podľa článku VII. bodu 6. zmluvy a splní povinnosť uvedenú v článku IX. bode 2. zmluvy a ; inak zmluva stráca platnosť.

Svrčinovec, dňa 22.10.2026

prenajímateľ
obec Svrčinovec
zastúpená starostkou Mgr. Renátou Majchrákovou, MBA

nájomca