ZMLUVA O NÁJME BYTU

Prenajímateľ : Obec Valča
038 35 Valča č. 375
IČO: 00317021
zastúpený : Ing. Štefan Keltoš, starosta obce
/ ďalej len prenajímateľ /

a

Nájomca : Meno a priezvisko : Ľubica Kopáčová, rod. [redacted]
Rodné číslo : [redacted]
Trvalý pobyt: Valča 573
/ ďalej len nájomca /

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú podľa ust. § 685 Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme bytu.

Článok I.
Predmet zmluvy

1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 12 bytového obytného domu vo Valči, súp. č. 573, nachádzajúceho sa na pozemku parc. č. KN-C 177/3, k. ú. Valča.

2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania 3- izbový byt č. 5 o výmere 67,68 m^2, nachádzajúci sa na 1. podlaží uvedeného obytného domu vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z VZN č. 1/2025 o podmienkach prideľovania nájomných bytov, ktoré bolo schválené OZ uznesením č. 18/2025 zo dňa 10.04.2025 a zároveň z VZN č. 3/2012 Domový poriadok pre obecné nájomné byty v správe Obecného úradu vo Valči, ktoré bolo schválené OZ uznesením č. 11/2012 zo dňa 06.03.2012 a z VZN č. 4/2023 o tvorbe a použití fondu prevádzky údržby a opráv nájomných bytových domov, ktoré bolo schválené OZ uznesením č. 17/2023 zo dňa 05.04.2023.
Obecné zastupiteľstvo vo Valči dňa 23.09.2026 rozhodlo o predĺžení nájomnej zmluvy uvedeného bytu vyššie uvedenému nájomcovi, a to uznesením č. 31C/2026.

Článok II.
Opis bytu a jeho príslušenstva

1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 67,68 m^2 pozostáva:
a/ z 3 obytných miestností, kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC,
b/ z príslušenstva bytu, ktorým sa rozumie plynový kotol a bojler, WC, sprchový kút alebo vaňa, umývadlo, kuchynská linka a sporák.

2) Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a nie sú na ňom žiadne zrejmé vady. Vo všetkých izbách sú plávajúce podlahy a pod plastovými oknami sú umiestnené kovové radiátory. V kúpeľni je smaltovaná vaňa/sprchový kút, keramické umývadlo, dve vodovodné pákové batérie /vaňová a umývadlová/. V kuchyni sa nachádza sporák, kuchynská linka

s umývacím drezom, nad ktorým je drezová batéria. V kúpeľni s WC je keramická dlažba. Vo WC je umiestnený keramický splachovací kombi záchod. V byte je umiestnený zvonček a domáci telefón. Predmetný byt má samostatné vykurovanie, v kúpeľni je umiestnený plynový kotol zn. IMERGAS, a má samostatné merače plynu a elektrickej energie.

3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská, v zmysle VZN č. 4/2023 čl. 4.

4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú spoločná televízna anténa, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, plynové, elektrické a kanalizačné prípojky, v zmysle VZN č. 4/2023 čl. 4.

5) Nájomca a osoby evidované v prílohe žiadosti, majú popri práve užívať predmetný byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

6) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky vyplývajúce z VZN č. 1/2025 o podmienkach prideľovania nájomných bytov, z VZN č. 3/2012 Domový poriadok pre obecné nájomné byty v správe Obecného úradu vo Valči a z VZN č. 4/2023 o tvorbe a použití fondu prevádzky údržby a opráv nájomných bytových domov.

Článok III.
Doba nájmu

1) Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a uzatvára sa **na dobu určitú, t. j. od 01.10.2026 do 30.09.2029**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

2) V posledný deň doby nájmu má nájomca **právo /nie nárok/** na predĺženie tejto doby nájmu bytu o ďalšie obdobie za predpokladu splnenia všetkých podmienok pre pridelenie obecného nájomného bytu vyplývajúcich z VZN č. 1/2025 o podmienkach prideľovania nájomných bytov, VZN č. 3/2012 Domový poriadok pre obecné nájomné byty v správe Obecného úradu vo Valči, VZN č. 4/2023 o tvorbe a použití fondu prevádzky údržby a opráv nájomných bytových domov a súčasne za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

Článok IV.
Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačné nájomné vo výške 121,00 €** vždy najneskôr do 10. dňa daného mesiaca za práve prebiehajúci kalendárny mesiac na účet prenajímateľa, č. účtu: 2443502009/5600, vedený v PRIMA BANKA Slovensko, a. s., konštantný symbol: 0308 variabilný symbol : 57305**,** IBAN: SK7356000000002443502009.

2) Nájomca je povinný spolu s nájomným platiť prenajímateľovi preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu do fondu prevádzky, údržby a opráv **v celkovej sume 72,00 €** vždy najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca, ktoré budú použité na údržbu, prevádzku, opravy a príslušenstvo bytových domov v zmysle VZN č. 4/2023 čl. 4.

3) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia služieb poskytované s užívaním bytu do fondu prevádzky, údržby a opráv v dohodnutej lehote splatnosti, bude vyzvaný prenajímateľom bytu na úhradu vzniknutého záväzku voči prenajímateľovi. V prípade, že záväzok nebude **v lehote do 30 dní odo dňa doručenia** výzvy nájomcovi uhradený, prenajímateľ vypovedá s nájomcom Zmluvu o nájme, z dôvodu porušenia tejto zmluvy.

4) Prenajímateľ nezabezpečuje služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV a elektrickej energie. Cenu za dodané služby bude nájomca uhrádzať sám v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si nájomca taktiež zabezpečuje individuálne.

5) Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia služieb spojené s užívaním bytu do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. júna nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručí domovníkovi v každom bytovom dome, ktorý s vyúčtovaním oboznámi ostatných nájomcov, spôsobom v bytovom dome obvyklým.

6) Výšku nájomného a príspevku do fondu opráv možno zmeniť len uznesením obecného zastupiteľstva a v nadväznosti na osobitné predpisy, na základe ktorých sa určuje nájomné v obecných nájomných bytoch a tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok V.
Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

1) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v zmysle VZN č. 4/2023 čl. 5, si v byte zabezpečí sám a na vlastné náklady, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase starostu obce resp. povereného zamestnanca obecného úradu.

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

3) Nájomca sa zaväzuje pri výkone svojich práv dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zaisťujúce ostatným užívateľom v dome nerušený výkon ich práv.

4) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo v bytovom dome spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov, ktoré je možné odrátať zo zloženej zábezpeky nájomcu.

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

6) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ v zmysle VZN č. 4/2023 čl. 4. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti a bude hradená zo zábezpeky nájomcu.

7) Nájomca nesmie dať predmetný byt resp. jeho časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v čl. II, bod 5, tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým udelil prenajímateľ písomný súhlas a súčasne ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje ďalších nových členov spoločnej domácnosti nájomcu t. j. ďalších spoluužívateľov bytu.

8) 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.

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

10) Nájomcovi sa zakazuje v byte a v spoločných častiach bytového domu fajčiť v zmysle VZN č. 3/2012 čl. 4 a 5 a jeho dodatku.

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

12) Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní od dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

13) Nájomca bude minimálne tri mesiace pred termínom ukončenia nájmu informovaný o možnosti uzavretia opakovaného nájmu.

Článok VI.
Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

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

2) Prenajímateľ je povinný vykonať prevádzku, údržbu a opravy na príslušenstve bytu v zmysle VZN č. 4/2023 čl. 4.

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

4) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenia služieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

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

Článok VII.
Ukončenie nájmu bytu

1) Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III, bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť:

a/ výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711) a porušením podmienok tejto zmluvy,

b/ písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu.

2) V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a súčasne sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

3) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí byť v nej uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4) Prenajímateľ má právo okrem dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku vypovedať túto zmluvu aj v týchto prípadoch:

a) ak nájomca porušuje povinnosť platiť nájomné a preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, po uplynutí lehoty na úhradu vzniknutého záväzku,

b) ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda,

c) v prípade porušenia povinnosti a podmienok vyplývajúcej z tejto zmluvy a z VZN č. 1/2025 o podmienkach prideľovania nájomných bytov a zároveň z VZN č. 3/2012 Domový poriadok pre obecné nájomné byty v správe Obecného úradu vo Valči a z VZN č. 4/2023 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytových domov.

5) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu **nájomca nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.**

6) V prípade výpovede nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať najneskôr v deň, ktorým uplynie výpovedná lehota.

7) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať byt prenajímateľovi vymaľovaný, v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nedodržania tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úhradu nákladov vynaložených na uvedenie bytu do pôvodného stavu. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

Článok VIII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

2) Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami, ktoré musia byť prehlásené za nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

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

4) Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdrží po jednom vyhotovení zmluvy.

Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli ju vlastnoručne a bez nátlaku podpísali.

Vo Valči, dňa 30.09.2026

.....	.....
Ing. Štefan Keltoš	Ľubica Kopáčová
starosta obce	nájomca