

# **ZMLUVA O NÁJME BYTU č. OCÚHS-S2025/00241-002**

uzatvorená podľa § 12 Zákona č. 443/2010 Z.z.

a v zmysle ust. § 685 a násl. zák.č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení

---

reg.č. R2025/000275

**Prenajíateľ :** Obec Horná Súča  
zastúpená Jakubom Ondračkom – starostom obce  
Obecný úrad č. 233, 913 33 Horná Súča  
IČO : 00311561  
Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka  
IBAN: SK11 0200 0000 0029 0717 6855

**Nájomca :** Juraj Ranko  
rodné č.:  
adresa trvalého pobytu: 913 33 Horná Súča 291

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

## **čl. I**

### **Predmet nájmu**

1. Prenajíateľ ako vlastník bytu prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu 2-izbový byt č. 3 na 2. nadzemnom podlaží, ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva.
2. Podlahová plocha bytu je **45,57 m<sup>2</sup>** (Plocha bytu s balkónom 47,47 m<sup>2</sup>). Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Preberacom protokole k bytu č. 3, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na obytné účely spolu s osobami uvedenými na zozname osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy – Evidenčný list na výpočet úhrady za užívanie bytu. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

## **čl. II**

### **Doba nájmu**

1. Prenajíateľ prenecháva na dobu určitú nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy **od 01.02.2025 do 31.1.2028.**

### čl. III Cena nájmu

1. Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca uhradí finančnú zábezpeku vo výške **478,50 eur** (slovom: štyristosedemdesiatosem eur a štyridsaťdeväť centov) najneskôr ku dňu podpisu zmluvy osobne do pokladne obce resp. bankovým prevodom na účet Obce Horná Súča.
3. Ročná úhrada základného nájomného za byt bola stanovená na sumu **1914,00 eur**, slovom jedentisícdeväťstotrinásť eur deväťdesiatštyri centov, pričom mesačne sa bude uhrádzať 1/12 z uvedenej sumy, t.j. **159,50 eur**, slovom jednostopäťdesiatdeväť eur a päťdesiat centov. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné uvedené v Evidenčnom liste v mesačných splátkach, splatných vždy najneskôr k 15. dňu bežného mesiaca.
4. Prvý nájom nájomca uhradí pri podpísaní Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu, najneskôr však do 15.2.2025.
5. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného bytu.
6. Finančná zábezpeka uhradená podľa čl. III. ods. 2 tejto zmluvy bude pri ukončení nájmu po vysporiadaní prípadných nedoplatkov na nájomnom, na službách spojených s užívaním bytu, úhrady za prípadné poškodenie bytu vrátená nájomcovi v lehote do 60 dní na jeho číslo účtu.
7. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je uvedená v prílohe č. 2 Evidenčný list, k Zmluve o nájme bytu č. **OCÚHS-S2025/00241-002**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
8. Nájomné je možné uhrádzať **bezhotovostným bankovým prevodom** na čísla účtov:  
Všeobecná úverová banka, IBAN: SK11 0200 0000 0029 0717 6855  
Slovenská sporiteľňa, IBAN: SK54 0900 0000 0051 5264 3008,  
pod variabilným symbolom **č. 202500241**, konštantným symbolom **č. 0308**, resp. **v hotovosti** do pokladne obce.
9. Úhrada za služby spojenými s užívaním bytu:
  - Vykurovanie, vodné, stočné, spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch a vykurovanie v spoločných priestoroch: preddavkovými platbami mesačne vo výške 2,- EUR/m<sup>2</sup> podlahovej plochy do pokladne, resp. bezhotovostným bankovým prevodom vo výške 91,14 EUR/mesiac,
  - spotreba vody, spotreba elektrickej energie a vykurovania spoločných priestorov bytového domu bude vyúčtované 1 x ročné po skončení kalendárneho roka.
  - spotreba elektrickej energie a internet, TV a iné služby v byte si nájomník rieši individuálne u poskytovateľa týchto služieb.
10. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných záloh, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nákladov za poskytované služby.
11. Ak sa zmení rozsah a kvalita plnení, bude prenajímateľ informovať nájomcu o príslušných zmenách prostredníctvom oznámení o nových výškach zálohových platieb za jednotlivé služby.

12. Výška zmeny záloh podľa čl. III ods. 5 môže nastať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľovi na vykonanie zmeny záloh.
13. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
14. Prenajímateľ 1x ročne do 3 mesiacov po skončení zúčtovacieho obdobia vykoná vyúčtovanie záloh za poskytované služby. Zúčtovacie obdobie je kalendárny rok. Splatosť ročného vyúčtovania je uvedená v ročnom vyúčtovaní nájomného.

## **čl. IV**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 6/2023 o podmienkach pridelenia nájomných bytov a bytov osobitného určenia v obci Horná Súča a pravidlách ich prenajímania ( ďalej len VZN ) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. O uzatvorenie novej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú. K uvedenej žiadosti doloží potvrdenia o čistom príjme za predchádzajúci kalendárny rok.
3. V novej nájomnej zmluve môžu byť podmienky dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vymalovať hygienickým náterom a vypratať. Uvoľnený byt je povinný odovzdať Obci Horná Súča v stave primeranom v dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. V prípade neodstránenia škôd, budú tieto odstránené vlastníkom bytu – Obec Horná Súča na náklady nájomcu a to ich odčítaním z finančnej zábezpeky.
5. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
6. Udržiavať byt v stave, v akom ho prevzal.
7. Riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb tvoriacich domácnosť nájomného bytu.
8. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním do sumy 70,00 Eur (slovom sedemdesiat eur) hradí na vlastné náklady. ( V zmysle prílohy k Nariadeniu vlády č. 87/1995 Z.z. )
9. Väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
10. Nevykonávať v byte stavebné a inštalačné opravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu.
11. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu podľa podpísaného Protokolu o prevzatí bytu, ktorý je prílohou zmluvy.
12. Nájomca nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Porušenie tohto ustanovenia je dôvodom k okamžitému ukončeniu tejto zmluvy.

13. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil nájomca sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a úhradu týchto nákladov následne požadovať od nájomcu.
14. Umožniť prenajímateľovi prístup do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
15. Nájomca je povinný ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa na telefónnom čísle : 0918 932 500 v súlade s požiaro-poplachovými smernicami.
16. Spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané.
17. Nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť, aby tieto boli vždy prístupné a dohliadať, aby neboli použité na iné účely, ako sú určené.
18. Nájomca je povinný dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti.

## **čl. V**

### **Povinnosti prenajímateľa**

1. Umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený.
2. Všetky väčšie opravy realizovať po predchádzajúcom telefonickom a písomnom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne. (Ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k Nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z.z.)
3. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba je oprávnená po predchádzajúcom ohlásení vykonať obhliadku predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržania zmluvne dohodnutého účelu užívania výlučne za účasti prenajímateľa alebo ním poverenej osoby.

## **čl. VI**

### **Zánik nájmu bytu**

1. Nájom bytu sa končí :
  - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný,
  - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
  - c) písomnou výpoveďou nájomcu. Výpovedná doba je 3 – mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená obci.
2. Po prerokovaní v sociálnej a bytovej komisii a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :
  - a) nespĺňa podmienky uvedené v tejto zmluve a vo VZN č. 6/2023,
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c) alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý 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,
- d) využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- e) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na zozname osôb tvoriacich domácnosť predmetného bytu.
3. V prípade porušenia podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, ktorých následkom bude zánik nájmu a povinnosť vypratať prenajatý byt, bude obec riešiť vypratanie bytu formou exekúcie v zmysle exekučného poriadku Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 711 ods. 1.

## **čl. VII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomca v zmysle § 13 Zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov dáva svojim podpisom súhlas na využívanie osobných údajov uvedených v tejto zmluve na účely jej zverejňovania.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN č. 6/2023.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom 1 rovnopis obdrží nájomca a 1 rovnopis prenajímateľ.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú dve prílohy.

#### **PRÍLOHY :**

1. Preberací protokol k bytu č. 3 Horná Súča súp. č. 1410
2. Evidenčný list domácnosť bytu č. 3 Horná Súča súp. č. 1410

**V Hornej Súči, dňa 24.1.2025**

.....  
**n á j o m c a**  
Juraj Ranko

.....  
**p r e n a j í m a t e ľ**  
Obec Horná Súča  
Jakub Ondračka