

## **ZMLUVA O OPAKOVANOM NÁJME BYTU č. 10/652/2020**

uzatvorená podľa §§ 663 a 685 Občianskeho zákonníka v platnom znení  
a v súlade s ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom  
bývaní a všeobecne záväzného nariadenia Obce Horný Vadičov číslo 3/2008 o pridelovaní  
bytov a podmienkach nájmu bytov v nájomných bytových domoch

### **Čl. I.**

#### **Zmluvné strany**

**Prenajíateľ:** Názov: **OBEC HORNÝ VADIČOV**  
Sídlo: **Horný Vadičov 160, 023 45 Horný Vadičov**  
Zastúpená: **Miroslav Káčerik, starosta obce**  
IČO: **00314030**  
DIČ: **2020553029**  
Bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, a. s.**  
IBAN: **SK86 5600 0000 0031 6649 3021**  
Kontaktné údaje: **041/4229221, urad@hornyvadicov.sk**

a

**Nájomca:** Meno a priezvisko: **Lukáš Zátorský**  
Narodený:  
Trvalý pobyt: **Horný Vadičov č. 652/10, 023 45**  
Kontaktné údaje:

### **Čl. II.**

#### **Predmet zmluvy**

- 2.1 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytového domu „B“ súpisné číslo **652** v Hornom Vadičove, k. ú. Prostredný Vadičov, ktorý je na Správe katastra Kysucké Nové Mesto zapísaný na liste vlastníctva č. 130, pre katastrálne územie Prostredný Vadičov.
- 2.2 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom jednoizbového bytu č. **10**, ktorý sa nachádza na 4. nadzemnom podlaží v bytovom dome špecifikovanom v bode 1 tohto článku.
- 2.3 Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt s príslušenstvom a vybavením tak, ako je uvedené v evidenčnom liste za podmienok uvedených v zmluve, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.  
Celková plocha bytu je **61,79 m<sup>2</sup>**.
- 2.4 Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia a užívať plnenia, ktorých poskytovanie je splnené s užívaním bytu.

- 2.5 Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania s tým, že v byte bude bývať s osobami, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti. Zoznam členov domácnosti je uvedený v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

### Čl. III.

#### Doba platnosti a zánik nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú na tri roky **od 02.09.2020 do 01.09.2023**, s možnosťou opakovaného predĺženia o 3 roky.
- 3.2 Nájomca v súlade s ustanovením § 12 Zákona č. 443/2010 Z. z. má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodrží tieto podmienky užívania nájomného bytu:
- nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 30 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu;
  - nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené vo Všeobecne záväznom nariadení Obce Horný Vadičov č. 3/2008 zo dňa 27.01.2008
  - nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení;
  - nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi.
- 3.3 Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu mu nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady a je povinný sa z bytu vysťahovať najneskôr k poslednému dňu trvania dojednaného nájmu.

### Čl. IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 4.2 Nájomca má právo podľa podmienok zmluvy užívať byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia domu a používať plnenia spojené s užívaním bytu.
- 4.3 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. Zoznam týchto osôb bude uvedený v evidenčnom liste.
- 4.4 Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 4.5 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.

- 4.6 Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv a povinností.
- 4.7 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte alebo v dome bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt alebo dom na vlastné náklady uviedol do pôvodného stavu. Právo prenajímateľa vypovedať nájom tým, nie je dotknuté. Nájomca nesmie vykonávať montáž samostatných televíznych antén ani držiakov na sušenie bielizne na okná a tiež na vonkajšie steny bytu alebo domu.
- 4.8 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte len so súhlasom nájomcu. Nájomca môže súhlas odoprieť len z vážnych dôvodov. Nájomca je povinný umožniť vykonanie tých stavebných úprav a iných podstatných zmien v byte, ktoré prenajímateľ bude povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy. Ak ich vykonanie neumožní, zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
- 4.9 Nájomca sa môže dohodnúť s iným nájomcom alebo nájomcami o výmene bytu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.10 Prenajímateľ uhradí tie drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou, ktorých potreba vznikla pred odovzdaním bytu nájomcovi a ktoré sú uvedené v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu do nájmu. Prenajímateľ uhradí náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady aj vtedy, ak vzniknú ako dôsledok týchto opráv, ktorý je povinný znášať prenajímateľ.
- 4.11 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi náklady, ktoré pri tom prenajímateľovi vznikli.
- 4.12 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.
- 4.13 Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoje náklady a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 6 mesiacov od odstránenia závad, inak právo zanikne.
- 4.14 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých 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, ktorý by mu inak prípadne vznikol.
- 4.15 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 v ktorých vykonania zabezpečuje prenajímateľ a v tomto prípade prenajímateľovi nebrániť.

- 4.16 Nájomca je povinný na výzvu umožniť prenajímateľovi alebo osobám, ktoré prenajímateľ poverí, vstup do bytu za účelom zistenia stavu bytu alebo potreby vykonania opráv a udržiavacích prác; vykonania odpisov stavu určených meradiel vody alebo kontroly, či nájomca riadne podľa zmluvy užíva byt.
- 4.17 Nájomca je povinný udržiavať hygienu a čistotu v byte, v jeho v príslušenstve, v spoločných častiach a zariadeniach domu tak, aby neporušoval práva a oprávnené záujmy prenajímateľa a ostatných nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome.

## Čl. V.

### Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhrady za všetky plnenia spojené s užívaním bytu.
- 5.2 Výška nájomného sa určuje v zmysle Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi za celý byt nájomné vrátane preddavkov za vodné a elektrickú energiu spoločných priestorov a ČOV vo výške **200,36 € (slovom dvestoeur tridsaťšesť centov) mesačne**. Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 5.3 Nájomné a úhradu preddavkov za vodné a elektrickú energiu spoločných priestorov a ČOV je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v **5. deň bežného kalendárneho mesiaca** na účet prenajímateľa IBAN: **SK86 5600 0000 0031 6649 3021** vedeného v Prima banke Slovensko, a. s. s uvedením variabilného symbolu: **65210**.
- 5.4 Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného alebo úhrad za plnenia spojených s užívaním bytu, ak sa zmenia cenové predpisy alebo z iných vážnych dôvodov, t. j. 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. Nový evidenčný list nahrádza pôvodný evidenčný list.
- 5.5 Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť:
- úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenej s užívaním bytu spoločnosti Stredoslovenská energetika, a. s. na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
  - úhrady za spotrebu plynu spojenej s užívaním bytu spoločnosti SPP, a. s. na základe samostatnej zmluvy o odbere zemného plynu. Zistený preplatok, či nedoplatok prislúcha nájomcovi.
  - platby za komunálny odpad, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie Obce Horný Vadičov o miestnom poplatku za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu v Obci Horný Vadičov.
  - platby za odber vody spojenej s užívaním bytu, za elektrickú energiu spoločných priestorov a ČOV a odvoz odpadovej vody z ČOV je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi.
- 5.6 Poplatok za pripojenie k distribučnej sústave SSE a pripojovací poplatok na plyn hradí nájomca.

- 5.7 Prevádzkové náklady spoločných priestorov a za drobné opravy je povinný nájomca uhrádzať prenajímateľovi.
- 5.8 Ak nájomca nezaplatí riadne nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však **0,83 €** za každý i začatý mesiac omeškania.
- 5.9 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:  
- preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,  
- nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
- 5.10 Finančná zábezpeka vo výške 6 mesačných splátok nájomného vo výške **1 112,16 eur**, slovom Jedentisícstodvanásť eur a šesťnásť centov, ktorú nájomca zložil na základe zmluvy o nájme bytu č. 10/651/2014 z 02.09.2014, je uložená na samostatnom účte prenajímateľa.
- 5.11 Finančnú zábezpeku Obec použije po skončení nájmu bytu na úhradu pre prípad neplatenia dohodnutého nájomného a úhrad poskytovaných s užívaním nájomného bytu ako aj na náhradu škody spôsobenej v byte, ktorý je predmetom nájmu.
- 5.12 Finančnú zábezpeku Obec použije aj počas doby nájmu pre prípad zavinenej vzniknutej škody na spoločných zariadeniach a častiach bytového domu spôsobenej nájomcom alebo členom jeho domácnosti.
- 5.13 Nájomca dáva výslovný súhlas prenajímateľovi na jej použitie v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad spojených s užívaním nájomného bytu podľa bodu 5.11 tohto článku a tiež v prípade vzniknutej škody na spoločných zariadeniach a častiach bytového domu podľa bodu 5.12 tohto článku. Ak nastane skutočnosť uvedená v bode 5.12. zaväzuje sa nájomca doplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku v lehote do 1 mesiaca od použitia finančnej zábezpeky.
- 5.14 V prípade skončenia nájomného vzťahu prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku do 10 dní od podpísania protokolu o odovzdaní bytu a to vo výške **1 112,16 eur**, slovom jedentisícstodvanásť eur a šesťnásť centov (bez úrokov), pričom sa odpočítajú prípadné nároky uvedené bodoch 5.11 a 5.12 tohto článku. Zvyšných **50,00 eur** poskytnutej zábezpeky Obec zadrží do termínu najbližšieho vyúčtovania preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, pričom z tejto sumy bude vysporiadaný prípadný nedoplatok nájomcu vyplývajúceho z ročného vyúčtovania a zvyšok tejto sumy bude poukázaný prenajímateľom na účet nájomcu, ktorý tento uvedie pri ukončení zmluvného vzťahu a to v lehote do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania.

## **Čl. VI. Skončenie nájmu**

- 6.1 Nájom bytu skončí uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu.
- 6.2 Pred uplynutím doby trvania nájmu bytu môže nájom bytu skončiť:
  - a. písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku
  - b. písomnou výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodu
  - c. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
- 6.3 Prenajímateľ má právo vypovedať nájom, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu najmä tým,
  - 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;
  - c. byt hoci i krátkodobo užívajú aj iné osoby okrem nájomcu a osôb, ktorí s ním tvoria domácnosť a ktoré sú uvedené v zozname takýchto osôb v evidenčnom liste;
  - d. nájomca alebo ten, kto tvorí jeho domácnosť, porušovaním povinností uvedených v zmluve hrubo poškodzuje byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov.
- 6.4 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 druhej zmluvnej strane.
- 6.5 Ak zmluvné strany uzatvoria písomnú dohodu o skončení nájmu, skončí nájom dňom, na ktorom sa ako na dni skončenia nájmu v písomnej dohode dohodnú.
- 6.6 Ak je ukončený nájom nájomcovi, zároveň je ukončený nájom i spolu posudzovaným osobám, resp. osobám tvoriacich jeho domácnosť.
- 6.7 Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu skončenia nájmu odovzdá prenajímateľovi byt a jeho vybavenie v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt a jeho vybavenie uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nájomcovi hradiť náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal.

## **Čl. VII. Záverečné ustanovenia**

- 7.1 Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaný oboma zmluvnými stranami.
- 7.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Obce Horný Vadičov.
- 7.3 Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, dáva prenajímateľovi súhlas na spracúvanie svojich osobných údajov ako aj osobných údajov spoločne

posudzovaných osôb, nevyhnutných pre uzatvorenie a plnenie podmienok uzatvorenej nájomnej zmluvy.

- 7.4 Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa § 47a, ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 7.5 Táto zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
- 7.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Hornom Vadičove dňa 02.09.2020

Prenajímateľ:

Nájomca:

---

Miroslav Káčerik  
starosta obce

---

Lukáš Zátorský