# ZMLUVA O NÁJME BYTU

(v texte zmluvy o nájme bytu ako „zmluva)

## Článok 1
## ZMLUVNÉ STRANY

1. Obec Skalité
   Adresa: 023 14 Skalité 598
   IČO: 314285
   zastúpená starostom obce PaedDr. Jozefom Cechom ako
   prenajímateľ (v texte zmluvy ako **„prenajímatel"')**

2. Meno a priezvisko: Matúš Briš
   Dátum narodenia:
   Rodné číslo:
   Trvalý pobyt: 023 14 Skalité 769
   (v texte zmluvy ako **„nájomca")**

## Článok2
## ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je vlastník bytu číslo 19, v bytovom dome súpisné číslo 1701 v obci Skalité
   (v texte zmluvy ako „byt").

2. Obecné zastupiteľstvo obce Skalité uznesením č. 98/2025 zo dňa 22.09.2025 súhlasilo s uzavretím zmluvy o nájme bytu s nájomcom.

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

4. Slová, ktoré sú uvedené v úvodzovkách v zátvorke, majú rovnaký význam podľa textu zmluvy, za ktorým sú uvedené v celom texte zmluvy, kde sú takéto slová použité.

## Článok 3
## PREDMET ZMLUVY

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

## Článok4
## ÚČEL NÁJMU BYTU

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

## Článok 5
## OPIS PRÍSLUŠENSTVA A OPIS STAVU BYTU

Príslušenstvo bytu tvorí: 1 izba, wc, kúpeľňa. Stav bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu (v texte zmluvy ako „zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu").

## Článok 6
## DOBA TRVANIA NÁJMU BYTU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na dobu od **01.12.2025 do 30.11.2026**

2. Nájomca môže požiadať o predĺženie nájmu bytu, alebo o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, v tom prípade je povinný minimálne 3 mesiace pred zánikom nájmu bytu doručiť prenajímateľovi žiadosť o predĺženie nájmu bytu alebo o opakované uzavretie nájmu bytu spolu s dokladmi podľa VZN obce Skalité číslo 5/2023 a VZN č. 1/2024

## Článok 7
## NÁJOMNÉ A ÚHRADY ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za nájom bytu nájomné vo výške **226,88 EUR** mesačne.
2. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne do 25-tého dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
3. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (v texte zmluvy ako „úhrady za plnenia"), najmä za vodné a stočné podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi úhrady za plnenia vo výške, ktoré prenajímateľ vyúčtuje v pomere bytu, ktorý má nájomca v nájme k počtu ostatných bytov v bytovom dome zo sumy za plnenia, ktoré dodávatelia vyúčtujú prenajímateľovi pre bytový dom (v texte zmluvy ako „vyúčtovanie úhrad za plnenia").
5. Úhrady za plnenia vo výške uvedenej vo vyúčtovaní úhrad za plnenia je nájomca povinný zaplatiť do 14 dní po tom, čo mu prenajímateľ doručí faktúru s vyúčtovaním úhrad za plnenia.
6. Nájomné a úhrady za plnenia môže nájomca zaplatiť bezhotovostným prevodom, vkladom alebo poštovou poukážkou na bankový účet v ČSOB banke, a.s., číslo účtu: 4029112119/7500, IBAN: SK60 7500 0000 0040 2911 2119 alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Skalitom.
7. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo sa zmení rozsah, alebo kvalita plnení spojených s užívaním bytu. Zmenu výšky nájomného prenajímateľ vypočíta a určí v novom evidenčnom liste, ktorý doručí nájomcovi. Novú výšku nájomného je nájomca povinný platiť od kalendárneho mesiaca, v ktorom prenajímateľ v evidenčnom liste vykonal zmenu. Nový evidenčný list jeho doručením nájomcovi nahradzuje pôvodný evidenčný list.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu skutočnosti pre určenie výšky nájomného alebo úhrad za plnenia do jedného mesiaca. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré tvoria domácnosť nájomcu, ktoré môžu mať význam pre výšku nákladov za plnenia, inak zodpovedá za škodu alebo náklady, ktoré ich neoznámením prenajímateľovi vzniknú.
9. Náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu, vody a kanalizácie v byte hradí nájomca.

## Článok 8
## PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S NÁJMOM BYTU

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 a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať splnenia spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi údaje o osobách tvoriacich jeho

domácnosť, ktoré budú užívať byt s nájomcom aj s ich písomných súhlasom o nakladaní s ich osobnými údajmi podľa príslušného zákona a oznamovať prenajímateľovi zmeny v zozname týchto osôb.

4. Nájomca a osoby, ktoré tvoria s nájomcom domácnosť majú popri práve užívať byt aj právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia spojené s užívaním bytu.
5. 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.
6. 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.
7. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv a povinností.
8. 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.
9. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré v byte alebo 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie dostatočnej teploty v byte zimnom období tak, aby nedošlo v dôsledku nedostatočnej teploty v byte k poškodeniu rozvodov vody, vykurovacieho systému a kanalizácie.
15. Nájomca je povinný zabezpečovať dostatočné vetranie bytu tak, aby nedochádzalo k poškodeniu bytu plesňami v dôsledku vlhkosti bytu.
16. Nájomca má zakázané manipulovať s otvoreným ohňom v byte, v jeho príslušenstve, v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach domu a dodržiavať predpisy, týkajúce sa bezpečnosti práce a ochrany zdravia.

17. Nájomca môže byt alebo jeho časť prenechať inému do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa pokladá za závažne porušenie povinnosti podľa§ 711 Občianskeho zákonníka, ktoré oprávňuje prenajímateľa vypovedať nájom bytu.
18. Nájomca je povinný na výzvu umožniť prenajímateľovi alebo osobám, ktoré prenajímateľ poverí vstup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a alebo potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, vykonania odpisov stavov meradiel alebo kontroly či nájomca byt riadne užíva podľa zmluvy.
19. Nájomca je povinný plniť povinnosti, ktoré sú uvedené v domovom poriadku, s ktorým prenajímateľ oboznámi nájomcu alebo zverejnení na verejne prístupnom mieste v dome (ďalej v texte ako „domový poriadok"). Povinnosti, ktoré vyplývajú nájomcovi z domového poriadku, sú súčasťou povinnosti nájomcu poľa zmluvy a domový poriadok aj s jeho zmenami je súčasťou zmluvy.
20. Nájomca berie na vedomie, že za bytovým domom sa nachádza škôlka a športové ihriská, je povinný strpieť a rešpektovať tréningy , zápasy, rôzne akcie ktoré sa tu vykonávajú.

## Článok 9
## VZNIK A ZÁNIK NÁJMU BYTU

1. Právo nájmu bytu vzniká nájomcovi účinnosťou zmluvy s odkladacou podmienkou odovzdania bytu prenajímateľom a jeho prevzatia nájomcom na základe zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu podpísanej zmluvnými stranami.
2. Ak ku dňu nadobudnutia účinnosti zmluvy nie je byt odovzdaný a vypratený predchádzajúcim nájomcom bytu, nie je prenajímateľ povinný nájomcovi byt odovzdať. V tom prípade vznikne zmluvným stranám právo zmluvy vypovedať, ak sa nedohodnú inak.
3. Nájom bytu zaniká uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu bytu.
4. Pred uplynutím doby trvania nájmu bytu môže nájom bytu zaniknúť.
   a) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v zmluve alebo v Občianskom zákonníku
   b) písomnou dohodou zmluvných strán.
5. Prenajímateľ má právo vypovedať nájom bytu, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že
   a) nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia za viac ako tri mesiace,
   b) prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
   c) byt hoci i krátkodobo užívajú aj iné osoby okrem nájomcu a osôb, ktoré s nim tvoria domácnosť a ktoré nie sú uvedené v zozname takýchto osôb v evidenčnom liste,
   d) nájomca alebo ten, kto tvorí jeho domácnosť alebo mu nájomca hoci i krátkodobo užívať byt 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 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
   e) z dôvodov uvedených v § 7 ods. 4 písm. a), b), c), d), e) a f) všeobecne záväzného nariadenia obce Skalité číslo 5/2023 a VZN č 1/2024.

6. V prípade výpovede nájmu bytu zanikne nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
7. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri skončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu.
8. Prenajímateľ nie je povinný po zániku nájmu bytu uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa pripadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo alebo sa byt zhodnotil a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
9. Nájomca je povinný po zániku nájmu bytu prenajímateľovi byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal do nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu, ak túto povinnosť nesplní, je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré prenajímateľ vynaloží na opravy a práce, ktorými byt uvedie do stavu, v ktorom bol nájomca povinný byt prenajímateľovi odovzdať.
10. Ak nájomca po zániku nájmu bytu byt nevyprace a neodovzdá prenajímateľovi, má prenajímateľ právo na náklady nájomcu sám, alebo prostredníctvom ním poverenej osoby, do bytu vstúpiť, byt vypratať a prevziať. Prenajímateľ má v tom prípade právo na náklady nájomcu vypratať z bytu veci, ktoré sa v byte budú nachádzať, tieto veci na náklady nájomcu 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. Ak nájomca tieto veci ani po výzve od prenajímateľa neprevezme, má právo prenajímateľ o týchto veciach rozhodnúť podľa vlastného uváženia, napr. ich speňažiť, darovať alebo nakladať s nimi ako s odpadom. 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, náklady za odplatu osobe, ktorá pre prenajímateľa vykoná vypratanie, prevoz a uskladnenie takýchto vecí, alebo na ich odstránenie ako odpad. Nájomca nemá právo, aby mu prenajímateľ zaplatil výťažok zo speňaženia uvedených vecí, alebo hodnotu v prípade ich darovania.

## Článok 10
## FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1. Pri uzavretí zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške troch mesačných splátok nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu (v texte ako „finančná zábezpeka") v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo na bankový účet prenajímateľa. Úroky z finančnej zábezpeky patria prenajímateľovi.
2. Povinnosť zaplatiť finančnú zábezpeku má nájomca do 5 dní po uzavretí zmluvy.
3. Ak nájomca finančnú zábezpeku včas, podľa predchádzajúceho bodu nezaplatí, nie je prenajímateľ povinný nájomcovi byt odovzdať a má prenajímateľ právo nájom bytu vypovedať. V tom prípade zanikne nájom bytu doručením výpovede.
4. Finančnú zábezpeku má prenajímateľ právo použiť v zmysle § 5 bodu 3 všeobecného záväzného nariadenia obce Skalité č. 5/2023 a VZN č. 1/2024, na úhradu nájomného, úhrad za plnenia, úhrady nákladov na opravu alebo údržbu bytu, úhrady škody za poškodenie bytu nájomcom, alebo úhradu nákladov spojených s vypratáním bytu po skončení nájmu bytu a uskladnením vecí, ktoré prenajímateľ z bytu vyprace.
5. Po skončení nájmu nevyčerpanú finančnú zábezpeku prenajímateľ vráti nájomcovi, ak nájomca nepožiada o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu a ak tá nebude uzavretá.

6. Ak nájomca požiada o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, prenajímateľ mu nevyčerpanú finančnú zábezpeku po skončení nájmu bytu nevráti. V tom prípade bude finančná zábezpeka považovaná za finančnú zábezpeku podľa novej zmluvy o nájme bytu v tom rozsahu, v ktorom je finančná zábezpeka nevyčerpaná.
7. V prípade opakovaného uzavretia novej zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku do výšky uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy, ak ostala z predchádzajúcej zmluvy o nájme bytu nevyčerpaná časť finančnej zábezpeky, inak prenajímateľ nemá povinnosť uzavrieť novú zmluvu o nájme bytu alebo má právo ju vypovedať.

## Článok 11
## OSOBNÉ ÚDAJE

1. Nájomca súhlasí, aby prenajímateľ na účel plnenia tejto zmluvy, uplatňovania práv z nej a jej zverejnenie podľa zákona, spracúval osobné údaje nájomcu, ktoré sú obsahom tejto zmluvy, alebo ktoré nájomca počas plnenia zmluvy a v súvislosti s jej plnením poskytne prenajímateľovi.
2. Právnymi základmi spracúvania osobných údajov nájomcu sú plnenie tejto zmluvy a súhlas nájomcu podľa vyššie uvedeného bodu.

## Článok 12
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Listiny a iné dokumenty, napr. vyúčtovanie úhrad za plnenia, výpoveď z nájmu bytu, budú zmluvné strany doručovať druhej zmluvnej strane 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 zdržujú.
3. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu a evidenčný list tvoria súčasť zmluvy ako jej prílohy.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom, keď ju podpíšu zmluvné strany.
5. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, inak zmluva stráca platnosť.

Skalité, dňa .....

.....
Nájomca