

# Zmluva o nájme bytovej jednotky č. RD 01/2021

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

## Článok I. Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Obec Zborov zastúpená Mgr. Jánom Šurkalom, PhD., starostom obce  
IČO: 00322741  
sídlo: Lesná 10, 086 33 Zborov  
bankové spojenie: VÚB, a.s., Bardejov  
číslo účtu: 726-522/0200  
IBAN: SK 46 0200 0000 0000 0072 6522

(ďalej len „prenajíateľ“)

**Nájomca:** meno a priezvisko: Mgr. et Bc. Radoslav Slovík, MBA.  
dátum narodenia:  
rodné číslo:  
číslo OP:  
trvalé bydlisko:  
tel. č.:  
e-mail:  
bankové spojenie:  
IBAN:

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

## Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajíateľa prenechať nájomcovi do užívania prvé nadzemné podlažie (ďalej len „**bytová jednotka**“) špecifikované v bode 3 tohto článku a záväzok nájomcu uhrádzať prenajíateľovi nájomné podľa článku III. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – rodinného domu, ktorý sa nachádza na ulici Zákutie so súpisným číslom 150 postavenom na parcele C KN 1032, ktorý sa nachádza v k. ú. Zborov, obci Zborov, okres Bardejov a je zapísaný Okresným úradom Bardejov, Katastrálnym odborom na LV č. 2 007.
3. Bytová jednotka sa nachádza na 1. podlaží rodinného domu (ďalej len „**nehnutelnosť**“) uvedeného v bode 2 a pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je: chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC a balkón. Zariadenie a vybavenie bytu tvorí kuchynská linka s drezom a batériou, dvere (vchodové a interiérové), stropné prípojky na svietidlá, radiátory, vypínače, zásuvky, podlahy (PVC podlaha a keramická dlažba), zariadenie kúpeľne, WC (2 x umývadlo, sprchový kút, vodovodné batérie, záchodová misa).
4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať bytovú jednotku, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie v nehnuteľnosti ako napr. vstup, zádverie, chodba a schodište.
5. Bytová jednotka je užívateľsky schopná a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v bytovej jednotke sú funkčné. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní so zariadením a vybavením bytovej jednotky a nehnuteľnosti zaobchádzať tak, aby zachovali pôvodný stav vybavenia bytovej jednotky a nehnuteľnosti.

## Článok III. Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajíateľovi nájomné vo výške 100,- Eur. Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu a to vo forme zálohových platieb:
  - a) vodné 5,- Eur
  - b) stočné 5,- Eur
  - c) elektrická energia spoločných priestorov 5,- Eur
  - d) dodávka tepla a TUV 85,- Eur

Celkový mesačný preddavok za užívanie bytu je vo výške **100,- Eur**.

2. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovými platbami mesačne vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa prostredníctvom:
  - a) SIPO,
  - b) alebo bankového účtu prenajímateľa vedenom vo VÚB Bardejov, a.s., číslo účtu vo formáte IBAN: SK 46 0200 0000 0000 0072 6522, ako variabilný symbol pri platbe uvádzať rodné číslo,
  - c) alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Zborove.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - a) preplatok uhradí prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
  - b) nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
4. Rozúčtovanie skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytovej jednotky prenajímateľ vykoná nasledovne:
  - a) podľa celkovej plochy bytovej jednotky: dodávka tepla,
  - b) podľa hodnôt nameraných meračmi: dodávka SV (studenej vody), stočné, dodávka tepla,
  - c) podľa počtu bývajúcich osôb: dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení nehnuteľnosti (vrátane osvetlenia spoločných priestorov).
5. Po každom zúčtovacom období budú preddavky upravené v závislosti od skutočnej spotreby zistenej po vyúčtovaní prostredníctvom dodatku k zmluve o nájme bytovej jednotky.

#### **Článok IV. Doba nájmu a zánik nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 1 roka od 01.02.2021 do 01.02.2022.
2. Nájom bytovej jednotky sa končí:
  - a) uplynutím doby uvedenej v bode 1. tohto článku,
  - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytovej jednotky najmä tým, že nezaplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytovej jednotky za čas dlhší ako 3 mesiace,
  - c) nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatú bytovú jednotku a jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v nehnuteľnosti,
  - d) nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnej výstrahe sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v nehnuteľnosti,
  - e) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
  - f) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v súlade s § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
3. V prípade výpovede tejto zmluvy sa nájom bytovej jednotky skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť jeho doručením druhej strane. K tomuto dňu vzniká prenajímateľovi právo nájomcu vypratať.
5. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetnú bytovú jednotku v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady v plnej výške na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
6. Nájomca nemá pri zániku nájmu bytovej jednotky podľa tejto zmluvy právo na bytovú náhradu.

## Článok VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nesmie predmetnú bytovú jednotku využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnej bytovej jednotke vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnej bytovej jednotke sídlo podnikajúcej fyzickej osoby, či právnickej osoby, ani nesmie dať nájomnú bytovú jednotku do podnájmu inej osobe. Uvedenú bytovú jednotku môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii (Príloha č.1 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu).
2. Nájomca je povinný každú zmenu počtu osôb bývajúcich v byte oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od vzniku tejto skutočnosti. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tejto bytovej jednotke.
3. Nájomca a členovia spoločnej domácnosti vedení v zozname osôb tvoriacich domácnosť sa môžu prihlásiť na trvalý alebo prechodný pobyt v nehnuteľnosti.
4. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní po dobu trvania nájmu bytu podľa tejto zmluvy umožniť po predchádzajúcom oznámení vstup do bytovej jednotky prenajímateľovi a inému kontrolnému orgánu s cieľom vykonať kontrolu technického stavu bytovej jednotky.
5. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby bolo v nehnuteľnosti vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom nerušený výkon ich práv.
6. V súčinnosti s ostatnými nájomcami je nájomca povinný v nehnuteľnosti udržiavať spoločné nebytové priestory v primeranom hygienickom stave, t. j. umývanie chodieb a schodísk.
7. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa meniť inventár a zariadenie v bytovej jednotke, ktoré sú majetkom prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
9. Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedenej bytovej jednotky, jej príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení nehnuteľnosti. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobami s ním užívajúcimi túto bytovú jednotku ani iné osoby, ktorým umožní vstup do tejto nehnuteľnosti narušované pokojné bývanie alebo užívanie ostatných nájomcov alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy.
10. Nájomca sa zaväzuje, že vady a poškodenia, ktoré v predmetnom bytovej jednotke alebo nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
11. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v bytovej jednotke, súvisiace s jej užívaním a bežné udržiavacie práce v bytovej jednotke si zabezpečí sám a na vlastné náklady (príloha č.1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.).
12. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v bytovej jednotke, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
13. Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v bytovej jednotke, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.
14. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytovej jednotky, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytovej jednotky.

## Článok VIII.

### Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov).
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom začatia plynutia nájmu podľa článku V. ods. 1 tejto zmluvy a dňom jej zverejnenia na webovom sídle obce [www.zborov.sk](http://www.zborov.sk).

3. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Zborove, dňa 29.01.2021

---

**Mgr. Ján Šurkala, PhD., starosta obce**

prenajímateľ

---

**Mgr. et Bc. Radoslav Slovík, MBA.**

nájomca

**Príloha: č.1** Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

P.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi	Poznámka
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				