

VZOR
Zmluva o nájme bytu
(opakovaná nájomná zmluva)
OU

§ 663 a nasl. a § 685 a nasl. OZ za používanie ustanovení Nariadenia vlády SR č. 137/2000
o programoch rozvoja bývania a VZN OZ v Dolnom Štále č. .2/2009

Prenajímateľ: Obec Dolný Štál, zast. starostom obce
IČO: 305 430
Sídlo: Obecný úrad Dolný Štál, 930 10 Dolný Štál 676
č.ú.: 19023122/0200

Nájomca :

Spolubývajúci:

zmluvu o nájme bytu
I.

Na základe žiadosti nájomcu prenajímateľ a nájomca uzatvárajú **novú/ opakovanú** nájomnú zmluvu za nasledovných podmienok:

- 1.) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. v bytovom dome blok nachádzajúci sa v Dolnom Štále na ul. pod č. ktorý pozostáva z miestností podľa pasportu bytu (pasport tvorí prílohu prvej nájomnej zmluvy s nájomníkom na ten istý byt za pôvodný zmluvný vzťah). Celková plocha podlahovej plochy je m².
- 2.) Popis miestností vybavenia bytu obsahuje technický pasport – protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy ako príl. č. 1. (pri opakovanej nájomnej zmluvy sa nové odovzdanie nevykonáva)
- 3.) Budova v ktorom sa nachádza prenajatý byt môže byť z tepelno-technického hľadiska závadný, následkom čoho sa môže opakovane vyskytnúť tvorba plesne na veľkých plochách vnútorných stien prenajatého bytu.
- 4.) Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil, sú mu známe technické vlastnosti bytu (vrátane tepelnotechnických) a dňom uvedeným na protokole o odovzdaní a prebratí ho preberá v stave v akom sa nachádza do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti.
- 5.) Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 6.) **Nájomca nemá právo byt ďalej prenechať do podnájmu tretej osobe.**

II.

- 1.) Nájomný pomer vzniká dňom **01.12.2022** a uzatvára sa na dobu **určitú** od **podľa žiadosti a príjmových pomerov nájomcu v súlade s VZN č. 1/2026 obce.**

Nájom bytu zanikne uplynutím tohto dohodnutého času. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka.

2.) V zmysle § 4 VZN č. 1/2026 Obce Dolný Štál o podmienkach nájmu obecných bytov nájomca po uplynutí dohodnutého času **má/nemá**¹ právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, pri dodržaní podmienok obsiahnutých v § 3 VZN. Nájomný pomer sa predlžuje na základe písomnej

¹ Označiť vhodné podľa oprávnenosti v súlade s § 22 ods. 3 Zákona 443/2010 Z.z.

Príloha č. 2 k VZN 1/2026

žiadosti nájomcu, ktorá má byť doručená prenajímateľovi najneskôr 4 mesiace pred uplynutím doby nájmu. O možnosti opakovaného uzavretia nájmu bytu bude nájomca informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu. (V 1/2008).

III.

- 1.) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie (čo vyplýva aj z opisu stavu bytu) a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods. 1 OZ)
- 2) Nájomca prehlasuje, že sa dôkladne oboznámil so stavom prenajatého bytu dôrazom na závalu bytu uvedeného v bode I. ods. 3) tejto zmluvy a byt preberá v tomto stave. Nájomca ďalej prehlasuje, že byt v uvedenom stave považuje za spôsobilý na dohodnuté užívanie.
- 3) Nájomca sa zaväzuje, že plesne, ktorý sa môže vyskytnúť v prenajatom byte pre závalu bytu, odstráni na vlastné náklady a nebude žiadať odstránenie tohto nedostatku od prenajímateľa a nebude nárokovat náhradu svojich nákladov vynaložených v súvislosti s odstránením plesne resp. eliminovaním výskytu plesne.
- 4) Nájomca potvrdzuje, že výskyt plesne v prenajatom byte neznamena závalu brániacej riadnemu užívaniu bytu. Nájomca preto berie na vedomie, že nemá nárok na odpustenie resp. na poskytnutie zľavy z nájomného z titulu výskytu plesne v bytu.

IV.

- 1.) Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou 8§ 687 ods. 2 OZ) v súlade s príl. č. 1. nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z.
- 2.) Za revíziu technických zariadení v spoločných častiach (hlavné rozvody) zodpovedá prenajímateľ, vo vnútri bytu zodpovedá nájomca – okrem revízie plynového kotla, ktorú zabezpečí prenajímateľ.
- 3.) Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692, ods. 1 OZ). Zaväzuje sa tiež predmetný byt a zariadenia domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 OZ).
- 4.) Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá OZ)
- 5.) Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu, ktoré poskytnú podporu na obstaranie nájomných bytov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu

V.

- 1.) Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§694 OZ)

VI.

- 1.) Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§695 OZ).

VII.

- 1.) Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v sume EUR, a to v splátkach splatných po mesačne. (V zaplatenom nájomnom je zahrnutý príspevok na tvorbu fondu

Príloha č. 2 k VZN 1/2026

opravy a údržby vo výške EUR/mes. Zo zostatku po odpočítaní príspevku do Fondu údržby a opráv, čiastky na platenie pôžičky, úrokov, nákladov na správu a poistenie budovy a periodické revízie, je tvorený fond na opravy a údržby bytu a jeho zariadení.

- 2.) Mesačné zálohy a poplatky za služby spojené s užívaním bytu – preddavok na dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd (vodné a stočné) - činia eur/mes., a sú splatné spolu s nájomným (§696 ods. 2 OZ), t.z. že nájomca hradí prenajímateľovi

celkom EUR/mes.

vopred vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiac, ktorého sa platba týka. Platby možno uskutočniť:

- v hotovosti do pokladne prenajímateľa (počas stránkových hodín)
- bankovou zloženkou na jeden z účtov :

SK42 0200 0000 0000 19023122 SUBASKBX, - VUB

SK 94 5600 0000 00 3802049002 KOMASK2X – PRIMA

ČSOB: SK 06 7500 0000 0040 3035 2072 - CEKOSKBX

- 3.) Variabilný symbol S: xy (x – súpisné číslo domu, y – číslo bytu), KS 308, ŠS: . . . (prísl. rok a mes.)
V prípade omeškania alebo platby trvalým príkazom bez ŠS sa platba účtuje ako úhrada nezaplateného nájomného alebo faktúry s najstarším dátumom.

- 4.) Skutočnú výšku nákladov za služby spojené s nájomom – vodné a stočné - a celkových preddavkov vyfakturuje prenajímateľ nájomcovi najneskôr do 30 dní po obdržaní faktúry od dodávateľa.

- 5.) Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné. Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§696 ods. 1 OZ, VZN obce vydaný na základe Vyhlášky MDaV SR č 281/2024 Z.z.). Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

- 6.) Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi **finančnú zábezpeku** vo výške 6 – mesačného nájomného, t.j. eur ihneď pri podpísaní tejto nájomnej zmluvy.

- 7.) Pri opakovane uzavretej nájomnej **za rovnakých podmienok**, prenajímateľ preúčtuje uhradenú finančnú zábezpeku z predošlého nájomného vzťahu.

- 8.) Pri skončení nájmu bude finančná zábezpeka vrátená nájomcovi najneskôr do 7 pracovných dní po vyrovnaní všetkých záväzkov vyplývajúcich z nájmu v hotovosti, poštovou poukážkou, alebo na jeho účet.

- 9.) Prenajímateľ má právo čerpať z finančnej zábezpeky na úhradu nesplateného nájomného aj počas trvania nájmu. O čerpaní bude nájomca ihneď upozornený a vyzvaný k doplneniu zábezpeky najneskôr do 14 dní od obdržania výzvy prenajímateľa.

VIII.

- 1.) Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

IX.

- 1.) Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Dolnom Štále, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....