

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 49/2.4/2026

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

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Harmanec

976 03 Harmanec č. 6

IČO : 00 313 416

DIČ : 2021115822

menom ktorej koná : Henrieta Ivanova, starostka obce

Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s

Č.ú. IBAN : SK07 5600 0000 0012 1715 1015 – nájomné

Č.ú. IBAN : SK38 5600 0000 0012 1715 5016 – preddavok za služby
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca: Erik Ličko

nar., rodné číslo

Tel. kontakt:

Email:

Bankové spojenie:

(ďalej len „Nájomca“)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytu číslo 2.4 na 2. podlaží (1. poschodie), bytového domu súpisné číslo 49, postaveného na pozemku parcelné číslo KN-C 104/2, KN-C 104/1, KN-C 103, KN-C 102, KN-C 101, KN-C 182/4 (KN-E 857/1), KN-C 89, KN-C 173 (KN-E 777/2), KN-C 87/2 a KN-C 85/2, KN-C 84 v k. ú. Harmanec (ďalej len „byt“).
2. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, kúpeľňa so sprchovým kútom a závesným WC, predsieň. Celková podlahová plocha bytu je 58,72 m². V byte sa nachádza vybavenie a zariadenie, ktoré je určené v protokole o prevzatí bytu.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu špecifikovaného v ods. 1. Byt bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami, ktoré tvoria domácnosť nájomcu, uvedenými v Evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu zmluvy. 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.

4. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v ods. 1 spolu s vybavením a zariadením uvedeným v ods. 2 a záväzok nájomcu prenajatý byt riadne užívať za podmienok stanovených v tejto zmluve a uhrádzať nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu podľa čl. III. tejto zmluvy.
5. Uzatvorenie tejto zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Harmanec č. 58/2026 zo dňa 30.09.2026.

Čl. II

Osoby tvoriace domácnosť nájomcu

1. Osoby tvoriace domácnosť nájomcu, ktoré budú spolu s nájomcom užívať byt, sú uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený užívať byt len spolu s osobami uvedenými v evidenčnom liste.
3. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr do 30 dní, oznámiť prenajímateľovi každú zmenu v počte alebo osobe členov svojej domácnosti a požiadať o aktualizáciu evidenčného listu.

Čl. III.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje v súlade s evidenčným listom uhrádzať prenajímateľovi nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním bytu spolu vo výške **441,86 €** za mesiac, ktoré sa skladá z:

Položka	Suma v €
Nájomné	334,70
Teplo na vykurovanie	50,16
Teplo na ohrev TÚV	19,20
Vodné a stočné TÚV	6,00
Vodné a stočné SV	6,00
Upratovanie	6,80
Výťah	6,00
Ostatné služby	6,00
Osvetlenie spoločných priestorov	7,00
Služby spolu	107,16
Nájomné so službami spolu	441,86

2. Nájomca je povinný ku dňu podpisu nájomnej zmluvy uzatvoriť zmluvu o dodávke elektriny na vlastné meno.
3. Odvoz a likvidáciu odpadu si platí nájomca v zmysle platného VZN obce.
4. Prenajímateľ je oprávnený výšku príspevkov upraviť najmä s prihliadnutím na mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR alebo zmeny právnych predpisov.
5. Nájomné je splatné 1 mesiac vopred, vždy do posledného dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájom platí.
6. Nájomné je nutné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom, a to:
 - nájomné na účet prenajímateľa vedený v **Prima banke Slovensko a.s., č.ú. IBAN: SK07 5600 0000 0012 1715 1015, variabilný symbol: 49242026**
 - služby spojené s užívaním bytu na účet prenajímateľa vedený v **Prima banke Slovensko a.s., č.ú. IBAN: SK38 5600 0000 0012 1715 5016 VS: 49242026.**
7. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však vo výške 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
8. Prenajímateľ je do 31. mája nasledujúceho roka povinný urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
9. V prípade zmeny výšky nájomného alebo cien služieb spojených s užívaním bytu je prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného a preddavkových platieb v súlade s platnými právnymi predpismi. Túto zmenu prenajímateľ oznámi nájomcovi vydaním aktualizovaného evidenčného listu, ktorý je pre nájomcu záväzný. Prenajímateľ je povinný doručiť evidenčný list nájomcovi najmenej 15 dní pred nadobudnutím účinnosti zmeny.

Čl. IV.

Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zábezpeka vo **výške 1004,10 €** (slovom jedentisícštyri eur desať centov), uhradená **dňa 2.10.2021**, slúži na zabezpečenie prípadných nedoplatkov na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, ako aj na úhradu škody spôsobenej nájomcom na byte, jeho zariadení alebo spoločných častiach domu, presahujúcej bežné opotrebenie.

2. Prenajímateľ je oprávnený použiť zábezpeku výlučne na účely uvedené v ods. 1, pričom je povinný každé použitie zábezpeky riadne preukázať (najmä faktúrami, vyúčtovaním alebo inými relevantnými dokladmi) a túto skutočnosť bezodkladne oznámiť nájomcovi.
3. V prípade použitia časti alebo celej zábezpeky je nájomca povinný doplniť zábezpeku do pôvodnej výšky do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenájomateľa, ktorá musí obsahovať odôvodnenie a preukázanie jej použitia.
4. Zábezpeka bude počas trvania nájomného vzťahu uložená na účte prenájomateľa.
5. Po skončení nájmu je prenájomateľ povinný vrátiť nájomcovi zábezpeku alebo jej nespotrebovanú časť najneskôr do 30 pracovných dní odo dňa riadneho odovzdania bytu, s výnimkou časti zodpovedajúcej ešte nevyúčtovaným nákladom za plnenia spojené s užívaním bytu.
6. Časť zábezpeky zodpovedajúca nevyúčtovaným nákladom bude vyúčtovaná a vrátená nájomcovi najneskôr do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania.
7. Prenajímateľ nie je oprávnený použiť zábezpeku na úhradu nákladov spojených s bežným opotrebením bytu vzniknutým jeho riadnym užívaním.
8. V prípade, že je nájomca povinný vykonať hygienický náter bytu podľa príslušného VZN obce a túto povinnosť nesplní, je prenájomateľ oprávnený zabezpečiť jeho vykonanie na náklady nájomcu. Takto vynaložené náklady je možné uhradiť zo zábezpeky len v primeranej výške zodpovedajúcej bežným trhovým cenám a na základe ich preukázania (najmä faktúrou alebo rozpisom vykonaných prác).

Čl. V.

Doba trvania nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.10.2026** a uzatvára sa na dobu určitú do **30.09.2029**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce Harmanec č. 1/2026 o podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov a o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Harmanec (ďalej len „VZN“) a dodržiava podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Zároveň nájomca nemá žiadne záväzky voči prenájomateľovi súvisiace s nájmom bytu a nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenájomateľa podľa ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ podľa ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. bude nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu. Nájomca musí najneskôr 2 mesiace pred skončením nájmu písomne požiadať

prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.

3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho prenájomcovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenájomcovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Nájomca je povinný ku skončeniu nájmu bytu vykonať v byte hygienický náter.
4. Nájomca nemá po ukončení nájmu bytu uplynutím doby nájmu alebo z akéhokoľvek iného dôvodu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Nájomca a ostatné osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a ktoré nemajú trvalý pobyt v obci Harmanec sú povinní sa prihlásiť na trvalý pobyt v obci Harmanec v lehote do 1 mesiaca od podpisu nájomnej zmluvy, ako to vyžaduje VZN.
3. Nájomca sa zaväzuje používať prenajatý byt uvedený v čl. 1 tejto zmluvy výlučne na bývanie. Nie je oprávnený prenechať byt inému do podnájmu, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy a je dôvodom na výpoveď nájmu zo strany prenájomcovi.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenájomcovi, a to ani na svoje náklady. Nájomca nesmie umiestniť a pripevniť na strechu, ani obvodový múr bytového domu terestriálnu ani parabolickú anténu.
5. Nájomca je povinný včas informovať prenájomcovi o zmene počtu osôb v byte, ktoré s ním budú bývať v predmetnom byte.
6. Nájomca je povinný uhrádzať drobné opravy a bežnú údržbu bytu súvisiacu s jeho riadnym užívaním, vrátane napríklad opravy vodovodných batérií, výmeny žiaroviek v byte a spoločných priestoroch, drobných opráv sporáka alebo kuchynskej linky a odstránenia menších poškodení skla na oknách a dverách. Drobnými opravami sa rozumejú opravy vymedzené v § 5 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (Príloha č. 1). Drobné opravy a bežná údržba nezahŕňajú povinnosti nájomcu pri skončení nájmu podľa tejto zmluvy a VZN obce. V prípade, že nájomca nezabezpečí vykonanie drobných opráv alebo bežnej údržby, je prenájomca oprávnený vykonať tieto práce na náklady nájomcu po predchádzajúcom upozornení. Väčšie opravy alebo závady, ktoré ohrozujú bezpečnosť alebo štruktúru bytu,

je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a umožniť ich vykonanie; nesplnením tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch, ktoré spôsobil nájomca alebo osoby žijúce s ním, je povinný bezodkladne odstrániť a uhradiť vzniknuté náklady. Ak tak neurobí, prenajímateľ je oprávnený tieto nedostatky odstrániť na vlastné náklady a nárokovať ich úhradu od nájomcu.

7. Prenajímateľ je povinný väčšie opravy realizovať bezodkladne po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním.
8. Nájomca je povinný nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv.
9. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy. V prípade ich porušenia zodpovedá priamo kontrolným orgánom a v prípade vzniku škody za jej vznik zodpovedá v celom rozsahu.
10. Nájomca je povinný uzavrieť poistenie domácnosti na vlastné náklady. V prípade, ak poistenie domácnosti neuzatvorí, týmto sa zaväzuje, že spôsobenú škodu odstráni v plnej výške na vlastné náklady.
11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať poriadok v spoločných priestoroch bytového domu a jeho okolí, vrátane príslušných chodníkov, parkoviska a trávnatých plôch v zmysle príslušného domového poriadku. Nájomca je tiež povinný udržiavať poriadok pri smetných nádobách.
12. Nájomca, ktorý chová alebo má v držbe psa alebo mačku je povinný zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia v súlade so všeobecne záväznými predpismi, najmä udržiavať poriadok v spoločných priestoroch bytového domu a vonkajšieho okolia bytového domu, nerušiť ostatných nájomcov v bytovom dome nadmerným hlukom. V opačnom prípade je to dôvodom na prijatie opatrení zo strany prenajímateľa vrátane výpovede nájmu.
13. Nájomca nesmie z dôvodu zabezpečenia podmienok vyplývajúcich z bezpečnostných predpisov na ochranu pred požiarom v spoločných priestoroch bytového domu umiestňovať nábytok na odkladanie obuvi alebo iný obdobný nábytok.
14. Nájomca si nesmie zameniť byt s iným nájomcom v bytovom dome bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
15. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať podstatu nebytových priestorov v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu a zabezpečovať riadne plnenie služieb, s ktorými je užívanie bytových priestorov spojené. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním, vrátane maľovania a náterov.
16. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatých priestorov – nehnuteľností a vecí najmenej raz za rok, a že prenajímateľovi bude oznamovať všetky závady na nehnuteľnosti, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu

s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.

17. Ak prenajímateľ alebo nájomca zanedbajú povinnosť podľa tejto zmluvy čo do vzniku škôd, sú si títo povinní škody na ich majetku vzniknuté navzájom uhradiť, a to podľa miery zavinenia. Škody sa vysporiadajú vzájomnou dohodou, ak k dohode nedôjde, môžu sa obrátiť so svojimi nárokmi na súd.
18. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch príslušné opatrenia na ochranu mu zvereného majetku prenajímateľa.
19. Prenajímateľ má právo v prípade, že nájomca zruší zmluvu o nájme bytu v priebehu roka požadovať od nájomcu zálohu vo výške 100,00 € na vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu za príslušný rok.
20. Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu bytu nahradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca s jeho súhlasom v byte vykonal, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ nebude od nájomcu požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
21. Prenajímateľ je povinný 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.
22. Pri podpise nájomnej zmluvy je nájomcovi odovzdaný domový poriadok nájomného bytového domu č.49, schválený obecným zastupiteľstvom obce Harmanec, ktorý je pre obe strany záväzný.

Čl. VII.

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa alebo prestal spĺňať podmienky uvedené vo VZN a v tejto nájomnej zmluve.

- b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie obdobie ako dva mesiace,
 - c) alebo ak ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnej výhrade poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva nájomný byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - f) porušuje Domový poriadok pre nájomné byty Harmanec.
5. Okamžitým skončením nájomného vzťahu v zmysle Článku 9 ods. 1 písm. d) VZN č. 1/2026.
6. Výpoveďou prenajímateľa aj z ďalších dôvodov podľa § 711 uvedených v Občianskom zákonníku. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov uvedených v tejto zmluve vrátane príloh, ktoré sú jej neoddeliteľnou súčasťou v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to na účely spísania tejto zmluvy a jej evidovania. Doba platnosti použitia osobných údajov nájomcu je obmedzená na dobu trvania tejto zmluvy. Súhlas je vyjadrený podpisom nájomcu na zmluve.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania nájomcom a prenajímateľom. Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle prenajímateľa.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Uvedené sa nevzťahuje na zmeny výšky nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré sa vykonávajú postupom podľa čl. III tejto zmluvy a nevyžadujú uzatvorenie dodatku. Takéto zmeny sú pre nájomcu záväzné odo dňa účinnosti uvedeného v aktualizovanom evidenčnom liste riadne doručenom nájomcovi.
4. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.

5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Harmanci, dňa

Nájomca :

Prenajímateľ :

.....

.....

Erik Ličko

Henrieta Ivanova
starostka obce

Prílohy:

- Príloha č. 1 - Evidenčný list
- Príloha č. 2 - Domový poriadok