Zmluva o nájme bytu
Číslo 3/2026 0526

Prenajímateľ: **Obec Brezovica**
IČO : 326861
zastúpený: Ing. Jozefom Hodošim

Nájomca: **Meno a priezvisko: JANA HORŇÁK LEŠKOVSKÁ, rod. Leškovská**
Rodné číslo:
Dátum narodenia.
Trvalý pobyt: Brezovica 274, 082 74
Rodinný stav:

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu :

Článok I.
Predmet zmluvy

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového nájomného obytného domu **v Brezovici súpisné číslo 526**, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 182/27, k. ú. Brezovica.
(2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **1 - izbový byt č.5 Ľ (2.1)** nachádzajúci v bytovom dome na 1. poschodí vrátane spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu, bezodplatné užívanie spoločných častí za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z VZN č. 3/2007 o podmienkach nájmu obecných nájomných bytov
(3) **Obecné zastupiteľstvo v Brezovici dňa 24.06.2026** rozhodlo o pridelení uvedeného bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi, a to Uznesením číslo 307/2026 bod 10 Rôzne písm. B).

Článok II.
Opis bytu a jeho príslušenstva

(1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy **41,00 m²** pozostáva:
a/ z obytných miestností - izba č.1 o výmere **16,32 m²**

b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností - kuchyňa o výmere **8,47 m²**
- chodba o výmere **9,11 m²**
- kúpeľňa o výmere **3,50 m²**
- WC o výmere **1,20 m²**
- Balkon o výmere **2,40 m²**

c/ spoločné priestory / predsieň a schodisko, kotolňa kočíkareň v l/16 / - vo výmere **5,04 m²**.
(2) Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú PVC podlahy, pod oknami sú umiestnené plechové panelové radiátory. V kúpeľni je

nová smaltovaná vaňa, keramické umývadlo typ CERSANIT, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová typ SAGITTARIUS). V kuchyni sa nachádza drezová batéria a plynový sporák MORA 1410 (bez kuchynskej linky). V kúpeľni je keramická dlažba typ KERKO a vo WC je PVC podlaha. Vo WC je umiestnený keramický splachovací kombi záchod CERSANIT. Byt je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
Predmetný byt je vykurovaný spoločnou plynovou kotolňou, má samostatný elektromer na odber elektrickej energie, samostatný plynový merač na odber plynu pre kuchynský spotrebič a podružný merač teplej a studenej vody. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.
(3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú zádverie, vstupná chodba, schodisko kočíkareň, chodba+ schodisko, vstup do kotolne a kotolňa.
(4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky.
(5) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (viď evidenčný list). Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
(6) Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

Článok III.
Doba nájmu

(1) Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú, t.j. na **dobu troch rokov** odo dňa podpísania tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.
(2) V posledný deň doby nájmu má nájomca právo (nie nárok) na predĺženie tejto doby nájmu bytu za „Podmienok pre pridelenie obecného nájomného bytu“ vyplývajúcich z VZN č. 3/2007 o podmienkach nájmu obecných nájomných bytov a zároveň za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

IV.
Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

(1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **nájomné vo výške 993,60 Eur ročne**, a to v splátkach splatných po **82,80 Eur mesačne,** vždy najneskôr do 25. dňa daného mesiaca za práve prebiehajúci mesiac na účet prenajímateľa: Prima Banka Slovensko a.s., pobočka Spišská Nová Ves, č. účtu 3411312002 /5600, IBAN: SK32 5600 0000 0034 1131 2002. VS –Rodné číslo nájomcu v tvare RRMMDD (bez údaju za lomítkom) ŠS – aktuálny mesiac platby v tvare MMRRRR.
Spolu s nájomným je splatný aj príspevok do **fondu opráv** vo výške **ročne 49,20 Eur , mesačne 4,10 Eur.**
(2) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **preddavky** za **plnenia (služby) vo výške** spolu **ročne 840,00 Eur, mesačné 70,00 Eur** spojené s užívaním bytu, ktoré budú vyčíslené v evidenčnom liste a ktoré sú splatné mesačne spolu s nájomným.

(3) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
(4) Prenajímateľ zabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu na vykurovanie, vody, ohrevu TÚV a elektrickej energie pre spoločné priestory.

Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom elektrickej energie a odber plynu pre kuchynský plynový spotrebič a **sám uhrádzať cenu** za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech dodávateľov.
(5) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. júna nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.
(6) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo plnení (služieb) spojených s užívaním bytu (napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy) automaticky sa zmení výška nájomného alebo plnení (služieb) od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.

V.
Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

(1) **Nájomca** sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase starostu obce, resp. povereného zamestnanca obce.
(2) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
(3) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.
(4) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome 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. Tým nie je dotknuté právo na odstúpenie od tejto zmluvy v zmysle článku VII. tejto zmluvy.
(5) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
(6) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
(7) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t.j. ďalších spoluužívateľov bytu).
(8) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

(9) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.
(10) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.
(11) Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

VI.
Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

(1) **Prenajímateľ** sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
(2) Ak je prenajímateľ povinný vykonať že stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.
(3) **Prenajímateľ zabezpečuje prevádzkovanie plynovej kotolne vyškolenou osobou – p. Pavlom Sudimákom, Brezovica č. 262,** ktorá má výhradné právo vstupu do kotolne za finančnú odplatu hradenú z fondu opráv. Oprávnené požiadavky prípadne poruchy je potrebné hlásiť p. Pavlovi Sudimákovi.
(4) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.
(5) Prenajímateľ ako výlučný vlastník nehnuteľnosti nájomného bytového domu v súlade s § 3 ods. 8 písmeno d) zák. č. 496/2008 Zz. neudeľuje nájomcovi s nájomnou zmluvou na dobu určitú súhlas na trvalý pobyt .

VII.
Ukončenie nájmu bytu

(1) Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť:
a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711),
b) písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu,
c) odstúpením od zmluvy – v prípade dôvodov výslovne uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.
(2) V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.
(3) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná lehota je 3- mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

(4) Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že nastane jeden týchto dôvodov:
a) ak takúto možnosť dáva zákon,
b) ak nájomca opakovane (aspoň dvakrát, ak raz bol na to upozornený) porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu,
c) ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda.
d) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V. bod 4 tejto zmluvy,
e) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 5 tejto zmluvy,
f) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 7 tejto zmluvy,
g) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 10 tejto zmluvy.
(5) Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je nutné urobiť písomne, uviesť v ňom dôvod odstúpenia a doručiť ho druhej strane, inak je neplatné.
(6) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady** /§712 a/ bod 9/. Obec Brezovica ako výlučný vlastník budovy v súlade s § 3 ods. 8 písmeno d) zák. č. 496/2008 Zz. neudeľuje nájomcovi s nájomnou zmluvou na dobu určitú súhlas na trvalý pobyt .
(7) Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tohto nájmu bytu.
(8) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi
v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

VIII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva nadobúda platnosť a **účinnosť dňom 01.07.2026**
(2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
(3)Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
(4) Uzavretie tejto zmluvy nie je dôvodom ani nárokom na zmenu doterajšieho trvalého pobytu nájomcu a členov jeho spoločnej domácnosti vzhľadom na dočasnosť tohto nájomného vzťahu.
(5) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po dve vyhotovenia tejto zmluvy.
(6) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Brezovici dňa 30.06.2026

Ing. Jozef Hodoši
Starosta obce

Jana Horňák Leškovská