Z m l u v a o nájme č. 68201

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Prenajímateľ: **Obec Bobrov**
so sídlom Námestie sv. Jakuba 173/3, 029 42 Bobrov,
IČO: 00314404,
zastúpená starostom Mgr. Andrejom Namislovským

(ďalej aj „ prenajímateľ“ alebo „zmluvná strana“)

a

Nájomca: **Roman Špilák**

(ďalej aj „ nájomca“ alebo „zmluvná strana“)

uzatvárajú zmluvu o nájme bytu za týchto podmienok:

Čl. I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu 2-izbový byt- menší č.1 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu súp. č. 682, na ulici Za školou v Bobrove zapísaný na liste vlastníctva č. LV 690 pre obec v k. ú. Bobrov, ktorého je prenajímateľ výlučným vlastníkom (ďalej aj „predmet nájmu“ alebo „byt“).

Čl. II.
Opis bytu a príslušenstva bytu

1. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva.

2. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a pivnica číslo 3 nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.

3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektrický kotol ÚK, elektroinštalácie, odpadové rozvody kanalizácie, kuchynská linka, elektrický sporák, elektrický ohrievač vody), okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, ako aj poštová schránka a bytový zvonček.

4. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 42,00 m2.

5. Presný opis bytu a príslušenstva bytu sa nachádza v preberacom protokole, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

6. Nájomca sa oboznámil so stavom bytu jeho osobnou prehliadkou pred podpisom tejto zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy, zodpovedá jeho popisu v preberacom protokole a je spôsobilý na bývanie.

Čl. III.
Rozsah užívania bytu

1. Prenajímateľ, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania celý byt s jeho vybavením a príslušenstvo bytu.

Čl. IV.
Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú **tri roky od 01.11.2026 do 31.10.2029.**

2. V prípade, že nájomca ku poslednému dňu trvania nájmu dodrží všetky podmienky stanovené v zákone č. 443/2010 Z.z. a podmienky stanovené vo Všeobecnom záväznom nariadení Obce Bobrov č. 3/2024 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov, Všeobecnom záväznom nariadení č. 2/2025 o úprave VZN č. 3/2024 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov, VZN obce Bobrov č. 2/2025 o úprave VZN č. 3/2024 o prideľovaní nájomných bytov, Smernice č. 1/2025 o výške nájomného v obecných nájomných bytoch vo vlastníctve obce Bobrov sa doterajší nájom predlžuje novou zmluvou vždy o dobu troch rokov.

3. O možnosti predĺženia doby nájmu o dobu troch rokov bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom skončenia nájmu.

4. Zmluvné strany berú na vedomie, že v dôsledku predlžovania nájmu spôsobom uvedeným v odseku 2. tohto článku nedochádza ku zmene doby nájmu z doby určitej na dobu neurčitú.

Čl. V.
Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné vo výške 104,17 EUR (slovom stoštyri eur sedemnásť centov) mesačne**. Z toho fond opráv 16,17 EUR mesačne.

3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu (ďalej len „plnenia“) sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné **preddavky**, ktoré ku dňu uzatvorenia zmluvy predstavujú **5,20 EUR.**
   V tejto sume sú zahrnuté mesačné preddavky na:
   - dodávku studenej vody vo výške 4,20 EUR,
   - osvetlenie spoločných priestorov vo výške 1,- EUR.

4. **Nájomné a preddavky** na plnenia dohodnuté v ods. 2 a 3 tohto článku sú splatné **mesačne, vždy do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca**, za ktorý sa nájomné a preddavky za plnenia platia, a to na účet prenajímateľa **číslo IBAN: SK91 5600 0000 0040 0382 7001**, vedený v Prima banke, a. s., pobočka Námestovo s variabilným symbolom 68207, ktorý je zároveň aj číslom zmluvy. Nájomca je povinný uhradiť nájomné za prvý kalendárny mesiac vopred, a to v deň podpisu nájomnej zmluvy.

5. Ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného alebo preddavkov za plnenia, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo sumy, so zaplatením ktorej sú v omeškaní, a to za každý deň omeškania.

6. Elektrickú energiu, internet, koncesionárske poplatky za televíziu a rozhlas a miestny poplatok za komunálne odpady si nájomca sám zmluvne zabezpečí a bude hradiť z vlastných prostriedkov.

7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak dôjde ku ich zmene z dôvodu zmeny cenových predpisov alebo ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky. Ak sa o zmene výšky mesačných preddavkov na plnenia dozvie nájomca, tento je bezodkladne povinný upovedomiť o tejto skutočnosti prenajímateľa.

8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 7. tohto článku, prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nastali skutočnosti uvedené v odseku 7. tohto článku.

9. Prenajímateľ je povinný vykonať najmenej jedenkrát ročne vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to do 60 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom období. Ak nájomcovi pri vyúčtovaní vznikne preplatok na úhradách za plnenia, prenajímateľ sa zaväzuje sumu rovnajúcu sa preplatku vrátiť do 60 dní odo dňa vyúčtovania týchto platieb. Ak nájomcovi pri vyúčtovaní vznikne nedoplatok na úhradách za plnenia, nájomca sa zaväzuje sumu rovnajúcu sa nedoplatku zaplatiť na účet prenajímateľa do 60 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

10. Ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením nedoplatkov za úhrady za plnenia podľa odseku 7. tohto článku, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo sumy, so zaplatením ktorej sú v omeškaní, a to za každý deň omeškania.

11. Ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného, alebo v omeškaní so zaplatením úhrad za plnenia, alebo bude v omeškaní so zaplatením nedoplatkov za úhrady za plnenia o viac ako 5 dní po lehote ich splatnosti podľa tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený prerušiť nájomcovi dodávku vody a to až dovtedy kým nájomca nesplní všetky záväzky voči prenajímateľovi uvedené v tomto odseku, s ktorými sú v omeškaní. Za výkon tohto práva prenajímateľa neprislúcha nájomcovi žiadna zľava na nájomnom a nepovažuje sa to za stav, že predmet nájmu prestal byť spôsobilým na dohodnutý účel podľa tejto zmluvy, s čím nájomca výslovne súhlasí. Ak dôjde ku prerušeniu dodávok vody v dôsledku zavinenia alebo porušenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy a z tohto dôsledku vzniknú prenajímateľovi náklady spojené s odpojením alebo opätovným pripojením predmetu nájmu k dodávkam vody alebo k iným s týmto súvisiacim nákladom, tieto náklady sa nájomca

zaväzuje uhradiť prenajímateľovi, a to v lehote do 15 dní od doručenia výzvy na úhradu týchto nákladov.

12. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného v prípade, ak mu zo zákona vznikne nová povinnosť odvodu dane z príjmu z nájomného za predmetný byt, alebo iná povinnosť zo zákona, ktorá zvýši obstarávacie náklady na byt, avšak maximálne do výšky navýšenia platieb na základe zákona.

Čl. VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečí nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať byt v súlade s jeho účelom a domovým poriadkom, s ktorými bol nájomca oboznámený pred podpisom tejto zmluvy, čo podpisom tejto zmluvy aj potvrdzuje. Nájomca sa zaväzuje, že s bytom, s jeho zariadením a vybavením, bude zaobchádzať šetrne, nim poškodené predmety a zariadenia dá včas na svoje náklady opraviť, za stratené alebo neopraviteľné predmety a zariadenia dá prenajímateľovi, ak s tým súhlasí, rovnaké náhradné predmety alebo zariadenia alebo vzniknutú škodu v plnej výške uhradí v eurách.

3. Nájomca a spolubývajúce osoby musia mať po celú dobu nájmu trvalý pobyt v obci Bobrov. Nájomca oznamuje prenajímateľovi, že v byte ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy bude **sám.**

   Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte osôb bývajúcich v byte alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu.

4. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi a iným osobám, ktoré sa v tomto byte zdržiavajú, za škodu na veciach prinesených do bytu.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať nájomný byt do podnájmu.

6. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie všetkých drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.

7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani žiadnu inú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomcovia vykonajú stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy písomne odstúpiť.

8. Prenajímateľ sa nezaväzuje uhrádzať nájomcovi náklady spojené s vykonaním stavebných úprav a iných zmien v byte nájomcu, aj keď nájomcovi na takéto úpravy a zmeny dal písomný súhlas. Náklady spojené s vykonaním stavebných úprav a iných zmien v byte si uhrádza nájomca a tieto náklady si nájomca nemôže započítať s platením nájomného alebo úhrad za plnenia. Má sa za to, že všetky stavebné úpravy a iné zmeny v byte majú trvanlivosť len po dobu nájmu. Po skončení sa tieto stávajú súčasťou nehnuteľnosti, inak je nájomca povinný ich odstrániť a predmet nájmu uviesť na svoje náklady do pôvodného stavu.

9. Ak nájomca poruší svoje povinnosti, ktoré sú uvedené v tomto článku, a aj napriek dodatočne poskytnutej lehote závadný stav neodstráni, je prenajímateľ oprávnený obstarať nevyhnutné úpravy, opravy, výmeny zariadenia alebo údržbu predmetu nájmu na náklady nájomcu.

10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého bytu za účelom odstránenia závad brániacich riadnemu užívaniu bytu alebo závad, ktorými je výkon práv nájomcom ohrozený, a za účelom kontroly dodržiavania povinností nájomcu, vyplývajúcich im z tejto zmluvy a Občianskeho zákonníka alebo v prípade, že na predmete nájmu hrozí vznik škody.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že pre daňové účely bude predmet nájmu a hodnotu technického zhodnotenia predmetu nájmu po dobu platnosti tejto zmluvy odpisovať prenajímateľ.

12. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie investícií, stavebných úprav a opráv, ktoré uskutoční prenajímateľ. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude od prenajímateľa v dôsledku týchto obmedzení v užívaní predmetu nájmu požadovať odpustenie nájomného alebo zľavu z nájomného dohodnutého v tejto zmluve.

13. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré byt užívajú na základe tejto zmluvy, sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom príslušného ministerstva, zamestnancom Obce Bobrov a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a táto povinnosť sa zakotví do nájomnej zmluvy.

Čl. VII.
Peňažná zábezpeka

1. Nájomca podľa Čl. VI. bodu 6. VZN č.. 3/2024 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov a VZN č. 2/2025 o úprave VZN č. 3/2024 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Bobrov je povinný **pred uzatvorením nájomnej zmluvy** zložiť obci finančnú zábezpeku vo výške štvornásobku mesačného nájomného **416, 68 EUR prevodom na účet č. IBAN: SK72 5600 0000 0040 0382 2008.**
Peňažnú zábezpeku môže prenajímateľ použiť na úhradu nájomcami nezaplateného nájomného podľa článku V. odseku 2. alebo plnení spojených s užívaním bytu podľa článku V. odseku 3., alebo nedoplatkov na úhradách za plnenia podľa článku V. odseku 11., alebo na úhradu škôd spôsobených nájomcom na predmete nájmu.

2. Prenajímateľ bude peňažnú zábezpeku nájomcu viesť na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odpočítať zo zloženej peňažnej zábezpeky nájomcu akúkoľvek svoju pohľadávku, ktorú má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy. Po takto vykonanom ponížení peňažnej zábezpeky sa nájomca zaväzuje výšku zábezpeky doplniť na pôvodne zmluvne dohodnutú výšku v lehote do 15 dní po oznámení prenajímateľa o ponížení zábezpeky nájomcu o pohľadávku prenajímateľa. Ak nájomca nedoplní peňažnú zábezpeku na pôvodne zmluvne dohodnutú výšku v dohodnutej lehote, prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy písomne odstúpiť.

4. Po ukončení nájmu bude peňažná zábezpeka alebo jej zostatok vrátená bezúročne nájomcovi do tridsiatich dní po odovzdaní nepoškodeného a funkčného predmetu nájmu prenajímateľovi s tým, že prenajímateľ je oprávnený započítať si voči peňažnej zábezpeke nájomcu akúkoľvek svoju pohľadávku, ktorá zostala neuhradená podľa tejto zmluvy.

Čl. VIII.
Odstúpenie od zmluvy

1. Odstúpenie od zmluvy podľa tejto zmluvy musí byť písomné. Písomné odstúpenie podľa tejto zmluvy nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Pre doručovanie odstúpenia platia ustanovenia článku IX. tejto zmluvy.

Čl. IX.
Doručovanie písomností

1. Písomnosti podľa tejto zmluvy, s výnimkou výpovede z nájmu, sa doručujú druhej zmluvnej strane doporučenou poštovou zásielkou alebo osobne. Pre doručovanie výpovede z nájmu platí ustanovenie § 710 odsek 3 Občianskeho zákonníka.

2. Ak nie je možné doručiť písomnosť druhej zmluvnej strane na adresu sídla alebo bydliska, písomnosť sa považuje po piatich pracovných dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky jej odosielateľovi za doručenú, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený konať za zmluvnú stranu, sa o tom nedozvie.

Čl. X.
Skončenie nájmu

1. Nájom bytu skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán.

2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je pre prenajímateľa trojmesačná.

3. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota pre nájomcu je trojmesačná.

4. Výpovedná lehota pre obidve zmluvné strany začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Po skončení nájmu nájomca nemá právo na žiadnu bytovú náhradu.

6. Nájomca je povinný byt vypratať do dvoch dní od ukončenia nájmu. Ak nájomca poruší túto povinnosť, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 70,- EUR za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním tohto bytu.

7. Ak po skončení nájmu bude nájomca v omeškaní s vypratáním bytu, nájomca súhlasí, aby po márnom uplynutí dvojdňovej lehoty na vypratanie bytu uvedenej v odseku 6. tohto

článku bol prenajímateľ oprávnený vypratať byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy a odstrániť úpravy bytu uskutočnené nájomcom, vykonať opravy a uviesť byt do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcovi, a to všetko na náklady nájomcu. Pokiaľ si nájomca vypratané veci z predmetu nájmu neprevezme, prenajímateľ je oprávnený tieto veci uschovať podľa svojho uváženia na náklady nájomcu.

Čl. XI.
Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami a práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú vyslovene upravené touto zmluvou, sa riadia primerane ustanoveniami príslušných právnych predpisov SR.

2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len po vzájomnej dohode zmluvných strán vo forme písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení.

4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpisujú.

V Bobrove dňa 30.10.2026

Za prenajímateľa:

.....
Mgr. Andrej Namislovský
starosta obce Bobrov

V Bobrove dňa 30.10.2026

Nájomca:

.....
Roman Špilák