

# ZMLUVA O OPAKOVANOM NÁJME BYTU

uzatvorená v súlade s § 685 a násl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.  
v znení neskorších zmien a doplnkov,  
VZN č. 11 obce Konská (zo dňa 15.12.2008) upravujúce spôsob prenájmu  
obecných nájomných bytov  
a v súlade s § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania  
a o sociálnom bývaní

## Článok I. Zmluvné strany

medzi  
prenajímateľom :      názov:                    **OBEC KONSKÁ**  
                                    sídlo:                    **Školská ulica 410/2, 013 13 Konská**  
                                    zastúpená:            **Ing. Janka STUPŇANOVÁ - starostka obce**  
                                    IČO:                    **00 648 876**  
                                    DIČ:                    **2020638972**  
                                    bankové spojenie: **Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Žilina**  
                                    číslo účtu:            **5167520166/0900**  
                                    IBAN:                   **SK93 0900 0000 0051 6752 0166**

a

nájomcom :              meno, priezvisko: **Ladislav CAPKO**  
                                    narodený:  
                                    trvale bytom:        **Školská ulica 599/9, 013 13 Konská**

## Článok II. Predmet nájmu

- 2.1 Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v bode II.2. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa článku II. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
- 2.2 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – **2-izbového bytu číslo 9 na 2. poschodí bytového domu 1 – súpisné číslo 599, orientačné číslo 9 na Školskej ulici v obci Konská**, postaveného na pozemku parcelné číslo KN-C 2225/27, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností Správa katastra Žilina na LV číslo 817, pre obec a katastrálne územie Konská.
- 2.3 Popis bytu: V byte sa nachádza kuchynská linka, plynový sporák kombinovaný, plynový kotol závesný, sprchovací kút, WC.

Obytná plocha miestností:	m <sup>2</sup>	Plocha vedľajších miestností:	m <sup>2</sup>	Plocha ostatných miestností:	m <sup>2</sup>
1. obývacia izba	9,45	kuchyňa	8,98	sociálne zariadenie	4,29
2. izba	8,48	chodba	4,79		
3. izba	-		-		-
celkom:	17,93	celkom:	13,77	celkom:	4,29

<b>Podlahová plocha celkom</b>	<b>35,99 m<sup>2</sup></b>
Úžitková plocha (PP+ balkón 3,30 m <sup>2</sup> )	39,29 m <sup>2</sup>

- 2.4 Nájomcovi opakovaný prenájom bytu uvedený v bodoch 2.1 až 2.3 bol schválený Obecným zastupiteľstvom Obce Konská dňa 01.09.2025 uznesením č. 285/2025.

### **Článok III. Nájomné a spôsob platenia za služby spojené s užívaním bytu**

- 3.1 Nájomné je stanovené v súlade s právnymi predpismi, a to hlavne a Opatrením Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi **úhradu za užívanie bytu a služby vo výške uvedenej v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, mesačne dopredu, a to vždy najneskôr k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.**
- 3.3 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., **číslo účtu: 5167520166/0900, IBAN: SK93 0900 0000 0051 6752 0166, VS: 59909, KS: 0308** prevodným príkazom alebo poštovou poukážkou.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu (elektrickú energiu, plyn), a to priamo poskytovateľom týchto služieb na základe jednotlivých faktúr vystavených týmito poskytovateľmi.
- 3.5 Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený podľa ust. § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy tak, ako ustanovuje osobitný predpis.
- 3.6 Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok sa platí spolu s nájomným (záloha za vodné a stočné, záloha za osvetlenie spoločných priestorov). Úhrady budú nájomcovi vyúčtované podľa skutočných nákladov jedenkrát ročne, do 31. mája nasledujúceho roka.
- 3.7 V prípade, že nájomca hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatí nájomné do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi podľa zák. 40/1967 Zb. § 697 poplatok z omeškania – ½ promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania. **Ak nájomca nezaplatí nájomné za čas dlhší ako dva mesiace, prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu.**

### **Článok IV. Práva a povinnosti z nájmu bytu**

- 4.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že byt od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie.
- 4.2 Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, obce a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a kontroly osôb, ktoré majú právo byt užívať.
- 4.3 Nájomca je oprávnený a povinný užívať byt iba na bývanie.

- 4.4 Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.
- 4.5 Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje, že uhradí drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Bežnou údržbou sa rozumejú všetky opravy, ktoré nesúvisia s podstatou domu.
- 4.7 Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj užívať spoločné priestory a zariadenia domu (zádverie, chodbu a schodisko).
- 4.8 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zaisťujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- 4.9 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožní ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto skutočnosti vznikla.
- 4.10 Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám, alebo tí, ktorí tam bývajú, uhradí v plnej výške. Pokiaľ sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu na závady a poškodenia, tieto odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 4.11 Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 4.12 Nájomca sa zaväzuje, že v prípade skončenia nájmu odovzdá byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
- 4.13 Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
- 4.14 Prenajímateľ sa zaväzuje, že vráti finančnú zábezpeku nájomcovi pri ukončení doby nájmu, po odrátaní dlžnej čiastky nájomného a po odrátaní vzniknutých škôd a nadmerného opotrebovania bytu a jeho vybavenia.

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

- 5.1 Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, a to **na obdobie 3 rokov** odo dňa **01.12.2025 do 30.11.2028**.
- 5.2 Nájom bytu sa skončí:
  - a) uplynutím doby uvedenej v bode 5.1. tejto zmluvy,
  - b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
  - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
- 5.3 V prípade výpovede tejto zmluvy sa nájom bytu 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.

- 5.4 Nájomca sa zaväzuje, že ak poruší niektorú z týchto povinností, má prenajímateľ právo vypovedať mu nájom bytu v zmysle občianskeho zákonníka § 711 odst.1, písm. c), d), e), g) z týchto taxatívne vymenovaných dôvodov, ak :
- nájomca alebo ten, kto je členom domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné za čas dlhší ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
  - nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- 5.5 Skončením doby nájmu uvedenom v článku 5.4 nevzniká nájomcovi ani užívateľom bytu nárok na bytovú náhradu podľa ust. § 712 a nasl. Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj z iných dôvodov v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka, pričom nárok na bytovú náhradu sa bude riešiť v súlade s § 712 a nasl. Občianskeho zákonníka.

#### **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

- 6.1 Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov) a VZN č. 11 obce Kónská.
- 6.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 6.3 Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
- 6.4 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
- 6.5 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 Kónskej, 14.11.2025

Za prenajímateľa:

Nájomca:

.....  
Ing. Janka Stupňanová  
starostka obce

.....  
Ladislav Capko