

**Nájomná zmluva**  
*uzavretá v zmysle §685 a §720 a nasl. Občianskeho zákonníka*  
**o nájme bytu v budove pošty 1/2026**

---

**I. Zmluvné strany**

**1.1. Prenajímateľ:** **Obec Zázrivá**  
**Sídlo:** **Obecný úrad Zázrivá, Stred 409, 027 05 Zázrivá**  
**zast.:** **JUDr. Matúš Mních, LL.M. – starosta obce**  
**Bankové spojenie:** **VÚB a.s. Dolný Kubín**  
**číslo účtu:** **SK45 0200 0000 0000 1762 7432**  
**IČO:** **00315010**

**1.2. Nájomca:** **Vlasta Matúšová,** [REDACTED]

**II. Predmet zmluvy**

**2.1.** Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – budova pošty, súp. č. 125, postavená na pozemku C-KN parc. č. 571 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1398 m<sup>2</sup> v k. ú. Zázrivá. V tejto nehnuteľnosti, na vyvýšenom prizemí sa nachádzajú obytné (obývatel'né) miestnosti (ďalej v tejto zmluve uvedené obytné miestnosti spolu s ich príslušenstvom už len ako „byt“). Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu je chodba s kuchyňou, kúpeľňa a WC.

Predmetom nájmu sú vyššie identifikované obytné miestnosti s príslušenstvom o výmere **46,10 m<sup>2</sup>** a pivnica, resp. iný skladovací priestor miestnosť č. 13. o výmere **11,40 m<sup>2</sup>**, celkovo o výmere spolu **57,50 m<sup>2</sup>**

**2.2.** Súčasťou nájmu je pivnica, resp. iný skladovací priestor miestnosť č. 13. o výmere 11,40 m<sup>2</sup> v predmetnej budove vedľa bytu .

**III. Doba nájmu**

**3.1.** Nájom sa dojednáva na dobu určitú, so začiatkom **od 01.03. 2026 do 31.12. 2026.**

**3.1.1.** Po ukončení doby nájmu sa účastníci zmluvy dohodli, že v prípade záujmu iných záujemcov o nájom predmetného bytu bude mať nájomca prednostné právo na poskytnutie nájomného bytu.

**3.2.** Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi ani osobám, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti náhradné bývanie, náhradné ubytovanie ani prístrešie (§ 712 ods. 2 OZ).

**IV. Cena nájmu**

**4.1.** Nájomné za byt je stanovené dohodou zmluvných strán na sumu **1 096,80 €** ročne.

**4.2.** Nájomné podľa bodu 1 je splatné vždy vopred do 15-teho dňa príslušného mesiaca v mesačných splátkach, ktorých výška predstavuje sumu **91,40 €**.

4.3. Nájomca hradí mesačné preddavky za služby v celkovej výške 72 €. V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:

vodné a stočné	=	144 € /rok
dodávka tepla	=	600 € /rok
fond práv	=	120 € /rok
<hr/>		
spolu	=	864 € /rok

4.4. Nájomné spolu s preddavkami za služby, je povinný nájomca platiť mesačne vo výške 163,40 € prevodným príkazom na účet č. SK45 0200 0000 0000 1762 7432, vedený vo VÚB, a.s. Dolný Kubín, alebo v pokladni obecného úradu v Zázrivej. Prvé nájomné je vo výške troch mesiacov a je splatné pred termínom nájmu. Nájomné za ďalšie mesiace je splatné vždy do 15-teho dňa kalendárneho mesiaca dopredu.

## V. Podmienky nájmu

- 5.1. Byt a jeho príslušenstvo je v stave spôsobilom na riadne užívanie o čom je spísaný záznam a tvorí prílohu tejto zmluvy.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajatý byt a jeho príslušenstvo v čistote a poriadku, a to jeho (ich) pravidelným upratovaním ako aj upratovaním ním užívaných prístupových priestorov (chodieb).
- 5.3. Prenajíateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných poplatkov za služby (t.j. za položky podľa čl. IV. ods. 4.3. tejto zmluvy), ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným všeobecne záväzným právnym predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov alebo ak sa mení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb.
- 5.4. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a poplatkov je tento povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- 5.5. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného, ak byt a jeho príslušenstvo môže užívať obmedzene len preto, že prenajíateľ si neplní svoje povinnosti dohodnuté touto zmluvou.

## VI. Vzájomné práva a povinnosti

- 6.1. Prenajíateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať byt za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
- 6.2. Prenajíateľ je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, na ktoré sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie.
- 6.3. Nájomca je povinný užívať byt a jeho príslušenstvo len na účel dohodnutý touto zmluvou. Popri nájomcovi sú oprávnené byt a jeho príslušenstvo užívať manžel nájomcu aj deti nájomcu.
- 6.4. Nájomca je povinný znášať obmedzenie užívať byt a jeho príslušenstvo v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv, rekonštrukcií a modernizácií objektu, v ktorom sa byt nachádza.
- 6.5. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady v nasledovnom rozsahu: - maľovanie priestorov, výmena armatúr, výmena

osvetľovacích telies, žiaroviek a žiariviek, výmena sanitárnych zariadení, výmena podlahovín, elektrických vypínačov a zásuviek a pod.

- 6.6. Nájomca je povinný včas a riadne platiť nájomné a úhradu za služby.
- 6.7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu (najneskôr však do 2 pracovných dní odo dňa kedy sa nájomca dozvedel alebo mal a mohol pri náležitej starostlivosti dozvedieť o potrebe opravy) oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré nie sú bežné, a súčasne mu umožniť aj ich vykonávanie. Pri nesplnení tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
- 6.8. Nájomca je povinný do 30 minút od vzniku havárie v objekte, kde sa prenajaté priestory nachádzajú, umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (napr. rozvodom energií, vody...)
- 6.9. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady, zatiaľ čo poistenie stavby a nehnuteľnosti je povinnosťou prenajímateľa.
- 6.10. Nájomca nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy preberá na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o požiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.

## VII. Osobitné dojednania

- 7.1. Nájomca nesmie:
- bez súhlasu prenajímateľa v byte a príslušenstve vykonávať žiadne zmeny ani úpravy.
  - bez súhlasu prenajímateľa dať byt a príslušenstvo do podnájmu, t. j. prenajať ho druhej osobe.
  - prenajatý byt používať na podnikateľské účely.
- 7.2. V prípade, ak bude dohodnutá (t.j. prenajímateľom vopred písomne odsúhlasená) rekonštrukcia bytu, ktorý je predmetom nájmu, náklady na rekonštrukciu predmetu nájmu hradí výlučne nájomca.
- 7.3. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že v prípade, že prenajímateľ sa rozhodne počas trvania nájmu podľa tejto zmluvy uskutočniť predaj bytu, ktorý je predmetom nájmovej zmluvy, nájomca bude mať prednostné právo na kúpu predmetného bytu. Toto prednostné právo na kúpu bytu si nájomca môže/musí uplatniť písomným oznámením o tom, že reaguje na ponuku prenajímateľa týkajúcu sa predaja bytu, pričom takéto oznámenie je povinný doručiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa, keď bola prenajímateľom zverejnená ponuka na predaj bytu (alebo do 30 dní odo dňa, kedy bola nájomcovi doručená ponuka na odkúpenie si bytu) – začiatok lehoty sa počíta odo dňa, ktorý nastane skôr.

## VIII. Skončenie nájmu

8.1. Nájomný pomer (nájom bytu) dohodnutý touto zmluvou môže zaniknúť ktorýmkoľvek z týchto dôvodov:

- uplynutím doby nájmu,
- dohodou zmluvných strán,
- výpoveďou tejto zmluvy zo strany prenajímateľa pre hrubé porušenie zmluvných podmienok (za hrubé porušenie zmluvných podmienok sa považuje ktorékoľvek porušenie povinností nájomcu dohodnutých v čl. VI. a čl. VII. tejto zmluvy). Výpoveď musí prenajímateľ urobiť

písomne a s uvedením dôvodu výpovede – nájom sa výpoveďou skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

8.2. Prenajímateľ a nájomca sa osobitne dohodli na tom, že ak nájomca včas a riadne nezaplatí dohodnuté nájomné (t.j. ak sa nájomca dostane do omeškania čo i len o 1 deň so zaplatením nájomného – nájomným sa pre tento účel rozumejú všetky platby podľa čl. IV. tejto zmluvy – je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy. V takomto prípade sa nájom končí dňom doručenia odstúpenia od tejto zmluvy nájomcovi.

8.3. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v užívaní schopnom stave zodpovedajúcim primeranému opotrebeniu.

## IX. Záverečné ustanovenia

9.1. Spory, ktoré by mohli vzniknúť z tejto zmluvy a/alebo v súvislosti s ňou, sa účastníci tejto zmluvy zaväzujú riešiť prednostne dohodou zmluvných strán.

9.2. Zmluvné strany môžu zmeniť obsah, dopĺňovať a upresňovať túto zmluvu len obojstranne odsúhlasenými a podpísanými dodatkami k tejto zmluve. To neplatí pre zmeny podľa čl. IV. ods. 4.3. tejto zmluvy – k týmto zmenám je oprávnený prenajímateľ aj jednostranne vykonaním písomného oznámenia nájomcovi v zmysle čl. V. ods. 5.3. tejto zmluvy.

9.3. Zmluvné strany zanechávajú všetko, čo by mohlo viesť k prípadným rozporom a zaväzujú sa poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie platnosti a realizáciu tejto zmluvy.

9.4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ňou, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Nekonajú v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou túto zmluvu obojstranne vlastnoručne podpisujú.

9.5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

9.6. Zmluva je napísaná v štyroch origináloch, z ktorých každá zmluvná strana dostane dve vyhotovenia.

V Zázrivej, dňa. 20.02.2026

Prenajímateľ:

Obec Zázrivá  
JUDr. Ma

Nájomca:

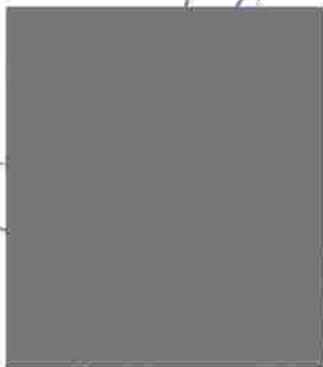
Vlasta Matúšová

## Záznam o odovzdání a prebratí bytu v budově pošty

Stav vodoměru: 1038 m<sup>3</sup>

V Zázrivej, dňa 01.01.2026

Odovzdal:



prevzala: **Vlasta Matúšová**

*Mud*



### Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu

**Vlastník:** Obec Zázrivá  
**Sídlo:** Stred 409, 027 05 Zázrivá  
**zast.:** JUDr. Matúš Mních – starosta obce  
**Bankové spojenie:** VÚB a.s. Dolný Kubín  
**číslo účtu:** 17627-432/0200  
**IČO:** 00315010

**Nájomca:** Vlasta Matúšová, Stred 125 02705 Zázrivá, nar. 02.02.1959

Číslo bytu:			
Ulica a číslo domu:	Ústredie 125	Kategória :	I.
Mesto a PSČ:	Zázrivá 027 05	Poschodie:	vyvýšené prízemie
Číslo nájomnej zmluvy:	1/2026	Výška miestností:	2,40

#### Údaje o osobách bývajúcich v byte (mimo užívateľa bytu)

p.č.	Meno a priezvisko	dátum narodenia	pomer k užívateľ. bytu	Poznámka
1	Milan Matúš	12.02.1959	manžel	
2	Zdena Matúšová	25.07.1979	dcéra	
3				
4				
Počet rodín v domácnosti:		1		

#### Výmera obytných priestorov bytu

p.č.	Miestnosti obytné	Plocha v m <sup>2</sup>
1	1. izba	19,20
2	2. izba	11,00
3	Celkom m <sup>2</sup>	30,20

#### Výmera neobytných priestorov bytu

p.č.	Miestnosti neobytné	Plocha v m <sup>2</sup>
1	Kuchyňa do 12 m <sup>2</sup>	7,40
2	Predsieň	4,00
3	Neobytná hala	1,60
4	Celkom m <sup>2</sup>	13,00

#### Ostatné miestnosti bytu

p.č.	Miestnosti ostatné	Plocha v m <sup>2</sup>
1	Kúpeľňa	2,20
2	WC	0,70
4	Celkom m <sup>2</sup>	2,90

#### Ostatné miestnosti mimo bytu

p.č.	Miestnosti ostatné	Plocha v m <sup>2</sup>
1	pivnica	11,40
2	Celkom m <sup>2</sup>	11,40

#### Podlahová plocha bytu a pivnice celkom

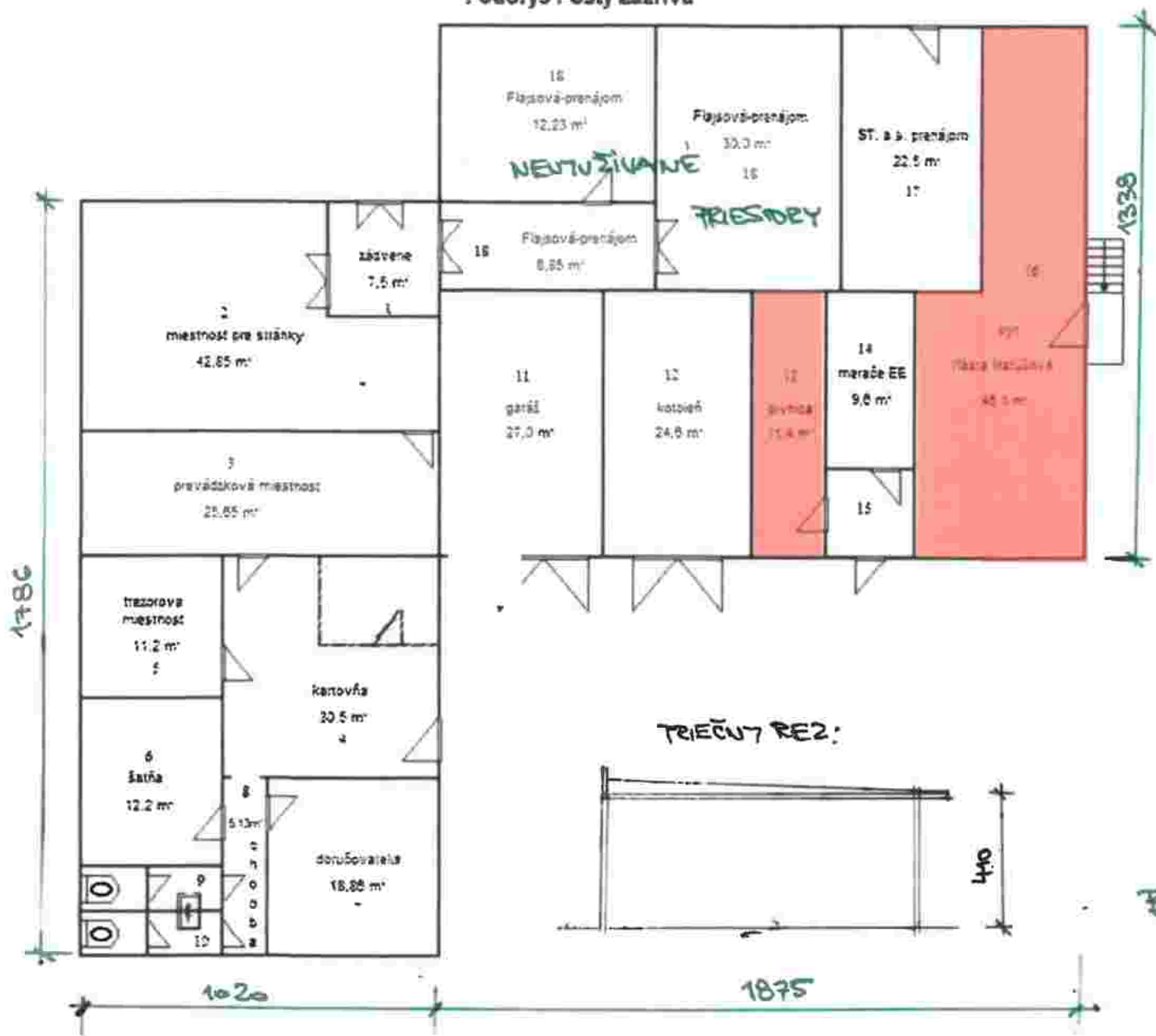
Podlahová plocha **57,50 m<sup>2</sup>**  
 Mesačné nájomné za užívanie bytu **83,40 €**

**Dátum platnosti od 01.01.2026**

**Dátum vypracovania 30.12.2025**

**Vypracoval: Mgr. Karol Karcol**

### Pôdorys Pošty Zázrivá



č.m	miestnosť	výmer a	upratovanie periódicita
1	záševne	7,50	denne
2	miestnosť pre sťahky	42,85	denne
3	prevádzková miestnosť	25,55	denne
4	kantovňa	30,50	denne
5	trezorová miestnosť	11,20	podľa potreby
6	šatňa	12,20	denne
7	doručovateľia	18,88	denne
8	chodba	5,13	denne
9	soč. zariadenie ženy	2,90	denne
10	soč. zariadenie muž	2,90	denne
11	garáž	27,00	podľa potreby
12	kotelňa	24,80	
13	terehca bytu	11,40	
14	merače EE	9,60	podľa potreby
15	predseň	4,80	podľa potreby
16	byť-Vlasta Matúšová	48,10	
17	ST. a. p. prenájom	22,50	
18	Flagová-orenajom	30,00	
Spolu:		222,58	

BUDOVA POŠTY č. 125 NÁPĚ. 571  
ku ZÁZRIVÁ