ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 663 a násl. zákona č. 40/4964 Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov ako aj § 12, zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení.

Prenajímateľ: **Obec Malá Domaša**
Sídlo: Malá Domaša 106, 094 02 Malá Domaša
Zastúpená: **PhDr. Jaroslavom Makatúrom starostom obce**
IČO: 00332534
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko: 4241721018/5600
IBAN: SK66 5600 0000 0042 4172 1018

/ďalej len „*Prenajímateľ*“/

Nájomca:
Meno a priezvisko: **Ján Roháč**
dátum narodenia:
trvale bytom:

/ďalej len „*Nájomca*“/

Preambula

1. Táto nájomná zmluva upravuje Nájom bytu vo vlastníctve obce Malá Domaša, ktorý je označovaný aj ako obecný nájomný byt. Prenajímateľ oboznamuje nájomcu o tom, že byt bol postavený s podporou štátu prostredníctvom dotácie Ministerstva dopravy Slovenskej republiky a z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. území Malá Domaša zapísanej na LV č. 254, ako stavba: *Bytov. dom G - novostavba*, so súpis. č. 138, postavenom na parcele registra „C“ č. 250/64 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 233 m². V bytovom dome súpis. č. 138 sa nachádza **spolu 9 bytov.**

Článok II.
Predmet zmluvy, opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu

1. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 2. tejto zmluvy do užívania a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za nájomné užívanie bytu dohodnuté nájomné podľa čl. V. tejto zmluvy.

2. Predmetom nájmu tejto zmluvy je:

- **byt č. 5** na prvom poschodí nachádzajúci sa na adrese Malá Domaša 138, 094 02 Malá Domaša, v bytovom dome – *Bytov. dom G - novostavba*, so súpis. č. 138, postavenom na parcele registra „C“ č. 250/64 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 233 m² (ďalej len „byt“).

3. Opis stavu nájomného bytu : nájomný byt je novostavbou, doposiaľ nebol obývaný iným nájomcom. Byt je nepoškodený, stavebné súčasti bytu sú nové a nepoužívané. Byt je v stave pripravenom na okamžité nájomné užívanie. Byt je hygienicky aj bezpečnostne spôsobilý pre nájomné užívanie nájomcom.

4. Opis príslušenstva nájomného bytu : chodba, kúpeľňa s WC, balkón, obývacia izba s kuchynským kútom, 1 spálňa. Súčasťou bytu je jeho vnútorné prevádzkové vybavenie a to kuchynská linka, drez, drezová batéria, elektrický sporák, sprchovací kút s batériou, umývadlo s batériou a skrinkou, WC misa, v celom byte plastové okná, v kúpeľni a vo WC dlažba, v kuchyni a v obytných izbách laminátové podlahy, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie, zvonček.

Článok III.
Spoločné zariadenia a spoločné časti bytového domu a služby spojené s užívaním bytu

1. Byt pozostáva z 1 obývacej izby a kuchynského kúta s príslušenstvom, 1 izba – spálňa, chodba a kúpeľňa s WC. Podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je **59,17 m²**.

2. Byt má štandardné vnútorné vybavenie, ktoré tvorí kuchynská linka s drezom, elektrickým sporákom, WC misou, umývadlom, vaňou a vodovodnými batériami.

Článok IV.
Spoločné zariadenia a spoločné časti bytového domu a služby spojené s užívaním bytu

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia domu. Nájomca je povinný prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci Malá Domaša do jedného mesiaca od účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, schodiskový priestor, chodba, obvodové múry, zvislé a vnútorné konštrukcie domu, sedlová strecha vrátane vetracích šachiet.
3. Spoločné zariadenia domu sú: rozvodné potrubie studenej vody, zvislé a ležaté kanalizačné potrubie až po prvú revíznu šachtu, kanalizačná prípojka od revíznej šachty po betónovú žumpu, vodovodná prípojka od vodného zdroja, rozvody elektroinštalácie v schodišti, bleskozvod.

Článok V.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi riadne a včas nájomné za byt a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Nájomné za byt je stanovené vo výške **144 eur/mesiac** (čistý nájom v sume **121,00 eur/mesiac**) a je určené v zmysle vyhlášky MD SR č. 281/2024 Z.z., z toho príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv je určený vo výške **23,00 eur/mesiac.**

3. Energie spoločné priestory vo výške **1 eura/1x osoba**, vodné a stočné vo výške **5 eur/1x osoba**, voda vo výške **5 eur/1x osoba**, TKO vo výške **2,25 eur/1x osoba**, v celkovej sume **13,25 eur/mesiac.**
4. Nájomné za byt uhrádza do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, a to osobitne.
5. Nájomné za byt t.j. **sumu vo výške 134,25 €** na účet vedený v Prima Banka, a.s. bankovým prevodom – zriadením trvalého príkazu, na nasledovný účet obce:

SK66 5600 0000 0042 4172 1018
Pri platbe prevodom je potrebné uviesť **variabilný symbol: číslo zmluvy: 13852025**

6. Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **23 €** na účet vedený v Prima Banka, a.s. bankovým prevodom – zriadením trvalého príkazu, na nasledovný účet obce:

SK09 5600 0000 0042 4172 9028
Pri platbe prevodom je potrebné uviesť **variabilný symbol: číslo zmluvy: 13852025**

7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť ich výšku v súlade s Vyhláškou Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 z 21. októbra 2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne, najneskôr 30 dní pred ich splatnosťou.
9. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 2. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
10. V prípade, že nájomca /spoločný nájomca/ neuhradí nájomné za obdobie viac ako 6 kalendárnych mesiacov po sebe, táto nájomná zmluva zaniká ako právny úkon (bez potreby dodatočných právnych úkonov) prvým dňom nasledujúceho mesiaca po nezaplatení úhrady vo výške 6 mesačného nájomného. Zároveň sa nájomca zaväzuje, že v takomto prípade byt do 3 dní od zániku nájomnej zmluvy uvoľní a odovzdá prenajímateľovi. Týmto nájomca vyhlasuje, že v dôsledku uvedeného nebude požadovať poskytnutie náhradného bytu, resp. ubytovania, nakoľko aj nájomca potvrdzuje, že v prípade tak dlhodobo trvajúceho porušovania základnej povinnosti nájomcu nevzniká mu právo na náhradný byt resp. ubytovanie. Taktiež berie nájomca na vedomie, že v prípade, že sa z bytu v uvedenej lehote nevysťahuje a tento neodovzdá, prenajímateľ prikročí k exekúcii vypratáním bytu.
11. Výška úhrady za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu je stanovená podľa cenníka a uzatvorených zmlúv medzi nájomcom a jednotlivými dodávateľmi energií, ktoré je si nájomca povinný uzatvoriť.
12. Nájomca sa zaväzuje platiť:

a/ úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenú s užívaním bytu spoločnosti, s ktorou má nájomca uzatvorenú zmluvu o odbere elektrickej energie,
b/ platby za komunálne odpady, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie obce Malá Domaša o miestnych daniach a poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a to aj za všetky osoby v spoločnej domácnosti,
c/ platby za vodné a stočné a elektrinu v spoločných priestoroch bytového domu, ktoré bude prenajímateľ vyúčtovávať raz ročne.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu, podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu

1. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv, najmä nesmie narúšať pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozovať bezpečnosť v dome a porušovať dobré mravy v dome.
3. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa meniť inventár a zariadenie v byte, ktoré sú majetkom prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v

byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu, odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady, nesmie nájomca vykonať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte, ktorá podlieha rozhodovaniu podľa zákona o stavebnom konaní.
7. Nájomca je povinný po dobu trvania nájmu bytu podľa tejto zmluvy umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
9. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky ceny za služby poskytované s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb žijúcich s nájomcom v byte, a to najneskôr do 30 dní od vzniku týchto skutočností.
10. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu, práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k obytnému domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.
11. Nájomca je povinný uhrádzať vodné a stočné podľa nameranej spotreby vodomerom, ktorý je umiestnený v byte. Rozúčtovanie bude realizovať prenajímateľ podľa vodomerov. Mesačné zálohy sú započítané do výšky nájomného a zúčtovanie podľa skutočne nameranej spotreby bude vykonané raz ročne.
12. Spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch bude rozúčtovaná rovnomerne.
13. Mesačné zálohy sú započítané do výšky nájomného a zúčtovanie podľa skutočne nameranej spotreby bude raz ročne.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu a nie je oprávnený stav bytu samostatne meniť ani upravovať. Prenajímateľ rešpektuje a prihliada na vznik prirodzeného bežného opotrebenia nájomného bytu a jeho vybavenia. Na akékoľvek prípadné stavebné úpravy bytu (hoci aj drobné) potrebuje nájomca vždy predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa, pričom porušenie tejto povinnosti nájomcu sa vždy považuje za hrubé porušenie povinností nájomcu. Vybavenie bytu v hnuteľných veciach nie je nájomca oprávnený svojvoľne odstrániť z bytu, ale v prípade jeho dočasnej výmeny za inú obdobnú hnuteľnú vec (stále tvoriacu vybavenie bytu) je nájomca povinný bezpečne a starostlivo uchovať tak, aby v prípade skončenia nájomného vzťahu mohol svoje náhradné (ním dočasne inštalované) vybavenie bytu nahradiť tým pôvodným vybavením bytu (ktoré prevzal pri začatí nájomného vzťahu).
15. Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom je uvedený v prílohe k tejto nájomnej zmluve. Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť všetky zmeny v tomto zozname osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom v lehote najneskôr do 14 dní od vzniku zmeny.

Článok VII.
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je povinný oznamovať nájomcovi všetky skutočnosti týkajúce sa prenajatého bytu pokiaľ majú vplyv na užívanie bytu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má

prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

Článok VIII.
Doba trvania nájmu

1. Táto zmluva o nájme je uzatvorená na dobu určitú, odo dňa podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami od **01.01.2026 do 31.12.2028.** Deň **01.01.2026** sa považuje za deň začiatku nájmu.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu, v ustanoveniach Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a vo Všeobecne záväznom nariadení Obce Malá Domaša (ďalej len „VZN“). Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu bytu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.

Článok IX.
Skončenie nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby uvedenej v článku VIII. v bode 1. tejto zmluvy, na ktorú bol nájom bytu dohodnutý.
2. Nájom bytu môže pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu podľa článku VIII. bodu 1. tejto zmluvy zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže písomne vypovedať nájom bytu iba z dôvodov taxatívne vymedzených v ustanoví § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a vo VZN č. 2/2025 a jeho dodatkoch o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov.
4. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať nájom bytu kedykoľvek, aj bez udania dôvodu.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcovi, prípadne prenajímateľovi doručená.
6. Nájomca nemá pri zániku nájmu bytu podľa tejto zmluvy právo na bytovú náhradu.
7. V prípade zániku nájmu bytu je nájomca povinný vysťahovať sa z bytu a byt vypratať, a to najneskôr do 14 dní od zániku nájmu a odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

Článok X.
Podnájom bytu (časti bytu)

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
2. Nájomca uzavretím tejto zmluvy vyhlasuje nájomcu, že si je vedomý, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe a zároveň vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť ani neprenechá do podnájmu tretej osobe.

Článok XI.
Ochrana osobných údajov

1. Práva a povinnosti účastníkov tejto zmluvy sa pre účely ochrany osobných údajov riadia ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení a súvisiacimi právnymi predpismi (ďalej len „zákon“). V zmysle zákona sa nájomca označuje ako

dotknutá osoba (ďalej len „dotknutá osoba“) a prenajímateľ ako prevádzkovateľ (ďalej len “prevádzkovateľ“).

2. Prevádzkovateľ zabezpečí spracovanie osobných údajov dotknutej osoby pre ním nižšie uvedený účel a prostredníctvom ním, pre tento účel oprávnených osôb.
3. Pre účely zabezpečenia všetkých aktivít v rámci nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, najmä pre účely vedenia evidencie o nájomcoch (ďalej len „účel spracovania“) bude prevádzkovateľ spracovávať najmä nasledovné osobné údaje dotknutej osoby: meno a priezvisko, dátum a miesto narodenia, rodné číslo, pohlavie, číslo identifikačného preukazu, adresu trvalého a prechodného bydliska, titul, kontaktné údaje ako sú číslo telefónu, príp. faxu, mailovú adresu (ďalej len „osobné údaje“).
4. Dotknutá osoba v súlade s obsahom tohto zmluvného ustanovenia podpisom na tejto zmluve slobodne, výslovne a zrozumiteľne vyjadruje a dáva svoj písomný súhlas prenajímateľovi na spracovanie svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z., a tým aj na získavanie osobných údajov nevyhnutných na dosiahnutie účelu spracúvania ich kopírovaním, skenovaním alebo iným zaznamenávaním úradných dokladov na nosič informácií a na poskytnutie osobných údajov z informačného systému inej právnickej osobe, fyzickej osobe, prípadne subjektu v cudzine, ak zákon takýto súhlas vyžaduje (ďalej len „súhlas dotknutej osoby“). Súhlas dotknutej osoby je na dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie, príp. do písomného odvolania súhlasu spracovania osobných údajov dotknutou osobou, pokiaľ takéto odvolanie nie je v rozpore so zákonom a ďalšími súvisiacimi predpismi.

Článok XII.
Finančná zábezpeka

1. Finančná zábezpeka prijatá v súlade s § 5 ods. 1 písm. e) Výnosu MV a RR zo dňa 7.12.2006 č. V-2006 bude slúžiť na zabezpečenie prípadných úhrad podľa § 12 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z. z. (Výnos č. V-2006 zo dňa 4.12.2006 bol zákonom č. 443/2010 Z. z. zrušený). V prípade novo uzatvorených nájomných zmlúv finančná zábezpeka bude inkasovaná v súlade s § 12 ods. 7 zákona 443/2010 Z. z.
2. V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške a to do 30 kalendárnych dní od skončenia nájmu.
3. V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej o zníženie sumy z finančnej zábezpeky, ktorá bola prenajímateľom použitá na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

Článok XIII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v zmysle ustanovenia § 5a a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám, v znení neskorších predpisov.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán bližšie nevymedzené touto zmluvou sa primerane spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a inými príslušnými právnymi predpismi.
3. Nájomca svojim podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol pred podpisom tejto zmluvy s

ustanoveniami VZN a s jeho dodatkami riadne oboznámený.

4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch majúcich povahu originálu, z ktorých každý účastník zmluvy dostane 1 rovnopis zmluvy.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prejavy ich vôle sú zrozumiteľné a určité, a sú plne spôsobilí na právne úkony. Ďalej vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom podpísali.

V Malej Domaši, dňa: 31.12.2025

.....	.....
prenajímateľ	nájomca
Obec Malá Domaša	Ján Roháč
PhDr. Jaroslav Makatúra, starosta obce	

EVIDENČNÝ LIST

Bytový dom	***Číslo 138***	***Byt č. 5***	***2 izbový byt 1 poschodie***	***m² 59,17***

Nájomca: Ján Roháč

Počet osôb, ktoré majú právo užívať predmetný byt:

Meno a priezvisko	*Dátum narodenia*	*Rodinný pomer*

Prípadné zmeny v evidenčnom liste osôb, ktoré žijú spolu s nájomcom v spoločnej domácnosti a majú popri práve užívať predmetný byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bytu, t.j. Obecnému úradu v Malej Domaši najneskôr do 21 pracovných dní od zmenenej skutočnosti.

V Malej Domaši dňa 31.12.2025

.....	.....
prenajímateľ	*nájomca*
Obec Malá Domaša	*Ján Roháč*
PhDr. Jaroslav Makatúra, starosta obce	