**Z m l u v a  o  n á j m e  b y t u**
**Číslo 52/2026/B**

Čl. 1
**Zmluvné strany**

**1.** Prenajímateľ: **Obec Zemplínska Teplica**
**IČO: 00332194**
so sídlom Obecný úrad, Okružná 340/2, 076 64 Zemplínska Teplica
zastúpená starostom obce: Rastislav Majoroš

**1.** Nájomca: **Klára Suchá**

Čl. 2
**Predmet zmluvy**

1/ Prenajímateľ Obec Zemplínska Teplica je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 517, orientačné číslo 150, nachádzajúcej sa na parcele č. 278/12, vedenej na LV č. 787 v katastrálnom území Zemplínska Teplica, v obci Zempl. Teplica, na Hlavnej ulici.
2/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania (ďalej len „ predmet prenájmu“):
- **byt č. 1** o celkovej ploche **41,97 m2** s vchodom č. 1, ktorý pozostáva z kuchyne spojenej s izbou, kúpelňa s WC.
- spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu č. 517/150 v podiele 1/8,
- podiel 1/8 k pozemku s parc.reg. C č. 278/12 druh pozemku: zastavané plochy o výmere 256 m2 .

3/ Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a to: toho času žiadna osoba.

Čl. 3
**Doba nájmu**

1/ Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **u r č i t ú od 1. 11. 2026 do 31. 10. 2027.**

2/ Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak sú dodržané dohodnuté podmienky uvedené v tejto zmluve a aj plnenia podľa tejto zmluvy sú včas plnené alebo ak nie sú dané dôvody na výpoveď - § 711 Občianskeho zákonníka.

Čl. 4
**Výška nájomného**

1/ Výška nájomného a úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu je stanovená na základe Smernice na prideľovanie bytov podľa podmienok MV SR a RR SR, VZN č. 2/2012 o výške nájomného v bytovom dome „B“ čs. 517 v obci Zemplínska Teplica, schváleného Obecným zastupiteľstvom dňa 29. 2. 2012 a VZN č. 3/2022 o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných obstaraných z verejných prostriedkov, schváleného Obecným zastupiteľstvom dňa 6. 9. 2022.
2/ Mesačná úhrada základného nájomného za byt je : **92,45 €**
3/ Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohovú úhradu mesačne a to mesiac vopred vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca pred mesiacom, za ktorý sa uhrádza nájomné, spolu so zálohovou úhradou za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu na účet Obce Zemplínska Teplica číslo: **SK89 5600 0000 0043 2203 0008** v Prima banke Slovensko, a.s., variabilný symbol: 01517 /číslo bytu a domu/.
4/ V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohovú úhradu za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
5/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu s prísl., ak nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace (mesiace nemusia po sebe nasledovať), v zmysle § 711 OZ.
**6/ Nájomca je povinný samostatne sa prihlásiť na odber elektriny a plynu u dodávateľa**.
Nájomca uhradí **mesačne zálohovú** úhradu: **2 €** za elektrinu spol. priestorov v bytovom dome a za kanalizačné čerpadlo.
7/ **Celkové mesačné plnenie** t.j. nájomné, zálohová úhrada za byt s prísl. na mesiac predstavuje **94,45 €.** Nájomca zloží prenajímateľovi pri uzavretí nájomnej zmluvy zábezpeku, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného**,** na účet číslo: **SK89 5600 0000 0043 2203 0008**, inak prenajímateľ nemá povinnosť uzavrieť nájomnú zmluvu.
8/ Poplatok za vodné, stočné a vývoz TKO bude vyrubené osobitným výmerom prenajímateľa v súlade s platnou úpravou.
9/ Prenajímateľ bude uhrádzať faktúry za celkovú spotrebu el. energie na osvetlenie spoločných priestorov a kanalizačné čerpadlo pre bytový dom čs. 517 dodávateľom, následne tieto náklady vyúčtuje nájomníkom do 10 dní od prevzatia faktúry od dodávateľov, po skončení odpočtového obdobia.
10/Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť každoročne vždy do začiatku vykurovacieho obdobia revíziu plynového kotla, nachádzajúceho sa v jeho byte, na vlastné náklady. Kópiu dokladu o vykonanej revízii predloží každoročne na Obecný úrad v Zemplínskej Teplici do 30. septembra.

Čl.5
**Práva a povinnosti z nájmu bytu**

**A/ Nájomca**
1.1. Nájomca je povinný:
a) udržiavať byt v stave, v akom ho prevzal
b) riadne a včas informovať prenajímateľa o dôležitých skutočnostiach týkajúcich sa predmetného bytu, najmä bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,
c) včas zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požiadať o ich náhradu nájomcu.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti na základe súhlasu

prenajímateľa, majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia v súlade s domovým poriadkom.

3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca sa zaväzuje, že poruchy a poškodenia, ktoré v byte a v spoločných častiach, spoločných zariadeniach byt. domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške a ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoj náklad.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Inak prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu. Obdobne tu platí primerane aj odsek 4. tohto článku vo veci výpovede a dôsledkov.
7. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho súhlasu Majiteľa. Nájomca zároveň vyhlasuje, že si je vedomý, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
8. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
9. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie .
10. Zánik nájmu k bytu:
    a) nájom bytu môže zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo uplynutím doby nájmu, alebo písomnou výpoveďou strán,
    b) prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu:
        - ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú, napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v bytovom dome,
        - ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace (mesiace nemusia po sebe nasledovať) počas platnosti nájomného vzťahu,
        - ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo byt. domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo bytový dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom dlhší čas ďalej užívať,
        - ak má nájomca dva alebo viac bytov,
        - ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
        - podľa ustanovenia § 710 a nasl. Obč.zákonníka.
11. Neoprávnené užívanie bytu:
    a) Neoprávneným užívaním bytu je obsadenie bytu bez uzavretia nájomnej zmluvy,
    b) Úmyselné a protiprávne získanie, obsadenie alebo užívanie bytu sa považuje za priestupok na úseku hospodárenia s bytmi a náprava bude vykonaná uložením pokuty do 166 euro a vysťahovaním z bytu bez nároku na bytovú náhradu.
12. Nájomcovi sa zakazuje dať byt do podnájmu alebo prijať spoločného nájomcu bez súhlasu prenajímateľa.
13. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
14. Nájomca bytu, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný na základe výzvy správcu bytového domu najmenej dva mesiace pred ukončením jej platnosti písomne požiadať Obec Zemplínska Teplica o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
15. Žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy vyhodnotí Obecné zastupiteľstvo v

Zemplínskej Teplici a pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy odporučí starostovi obce opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

**B) Prenajímateľ**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba po predchádzajúcom upozornení nájomcu. Súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto opravy bude prenajímateľ povinný vykonať v záujme odstránenia poruchy alebo po poškodení , alebo na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný bezodkladne umožniť vykonanie opráv, inak nebezpečenstvo škody prechádza na nájomcu.

Čl. 6
**Vysporiadanie zábezpeky**

Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť zloženú zábezpeku pri ukončení nájmu takto:
a/ v plnej výške, ak nedošlo k neplateniu nájomného alebo zálohových úhrad alebo nájomca príp. osoby spoločne žijúce s nájomcami nespôsobili škodu v byte,
b/ v krátenej výške v prípade neplatenia nájomného alebo zálohových úhrad , v prípade poškodenia bytu, spoločných častí a spoločných zariadení byt. domu o čiastku uplatnenú prenajímateľom na úhradu dlžného nájmu, zálohových úhrad a opravu poškodených vecí.

Čl.7
**Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva je uzavretá na dobu určitú.
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 OZ.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a príp. ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, z ktorých prenajímateľ prevezme tri rovnopisy a nájomca dva rovnopisy.
7. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, ak sa nedohodnú, prislúcha na rozhodnutie príslušnému súdu.
8. Zmluvné strany obsahu tejto zmluvy porozumeli. Vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.
9. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje , že bol ako dotknutá osoba riadne oboznámená so spracovaním osobných údajov podľa čl. 13. a 14. Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov na účely tejto zmluvy.

V Zemplínskej Teplici, dňa 28. októbra 2026

Nájomca:

1. Klára Suchá

Prenajímateľ:

Obec Zemplínska Teplica
Rastislav Majoroš