ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec LUBENÍK
so sídlom : 049 18 Lubeník č. 222
IČO: 00328472
zastúpená : starosta obce – Milan Pavko

(ďalej len ako „prenajímateľ")

Nájomca : Peter M
nar. rodné číslo:
trvale bytom: Lubeník

(ďalej len ako „nájomca")

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.
PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súp. č. 204 v Lubeníku, nachádzajúceho sa na parcele registra C č. 621 v katastrálnom území Lubeník, zapísaný na liste vlastníctva č. 847 Okresného úradu v Revúcej, katastrálny odbor.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 1- izbový byt č. D3 (ide o byt I. kategórie), nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu súp. č. 204 bližšie popísaného v článku 1, bod 1 tejto zmluvy (ďalej len „byt").
3. Prenajímateľ prenajíma byt na základe žiadosti nájomcu/ov o nájomný byt a na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Lubeníku číslo **53/10/2026**, zo dňa **23.10.2026**.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania.
5. Osoby tvoriace domácnosť nájomcu – žiadne.

II.
OPIS STAVU BYTU, OPIS PRÍSLUŠENSTVA BYTU A PODMIENKY NA ZACHOVANIE PÔVODNÉHO STAVU A VYBAVENIA BYTU

1. Byt je vykurovaný centrálne a pozostáva z 1 obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne, WC a chodby. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 30,35 m^2, z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je 15,10 m^2 a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 12,00 m^2.
2. Vybavením a zariadením bytu je elektrický sporák, kuchynská linka, meracie zariadenia na meranie vody, tepla, elektrickej energie, zvody a odvody odpadových vôd.
3. Byt je užívaniaschopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
4. S vybavením bytu je povinný nájomca zaobchádzať tak, aby zachoval pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.

III.
DOBA NÁJMU A PODMIENKY OPAKOVANÉHO UZAVRETIA NÁJOMNEJ ZMLUVY

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú od **01.11.2026** do **31.10.2029**.

2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy nájomca musí spĺňať podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

IV.
NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU, FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je vo výške 37,12 € mesačne.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu určí nájomcovi prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok. V roku 2026 je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške 120 € - viď predpis mesačnej úhrady.
4. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný platiť vo výške **120- EUR**, splatné vždy do 25-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet **SK54 0900 0000 0051 1477 4111** SLSP a.s. Revúca alebo cestou SIPO.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí, aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte) .
8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytovaných s užívaním bytu od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskôr do 31.05. za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
   - preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
   - nedoplatok uhradí nájomca prenajímateľovi do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania

   Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
10. Zmluvné strany sa podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní dohodli na finančnej zábezpeke vo výške 3mesačného nájomného vo výške **111,36 - EUR**. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške 3-mesačného nájomného na účet IBAN: **SK86 0900 0000 0051 1476 6648.** Nájomca súhlasí s tým, aby po ukončení nájmu prenajímateľ vysporiadal pohľadávku voči nájomcovi vzniknutú neplatením mesačného predpisu s príslušenstvom, ročného zúčtovania a škody vzniknuté poškodením prenajatého bytu z finančnej zábezpeky.

V.
PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom vtedy, ak z legislatívy platnej pre tento druh bytov nevyplýva niečo iné.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie bytu a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

3. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj používať plnenia ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

4. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytového domu riadne a riadne používať plnenia poskytované s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

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

6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

8. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými sú práva nájomcu užívať byt ohrozené, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v bytovom dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

11. Nájomca nesmie dať nájomný byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe. Vyhlásenie je pripojené k tejto zmluve ako príloha č. 3.

12. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

13. Podľa Zákona 443/2010 Z.z. § 18 odstavec 1 Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa tohto zákona (ďalej len „vlastník nájomného bytu“) je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.

14. Nájomca umožní na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancovi (om) prenajímateľa a osobe oprávnenej vykonávať opravu, údržbu za účelom vykonania obhliadky, opravy alebo údržby, ak opravu nájomca nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domov a nebytových priestorov alebo spoločných zariadení domov a nebytových priestorov prístupných z jeho bytu príp. nebytového priestoru, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla, vody a odpočet nameraných hodnôt. Ak nájomca vstup neumožní, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

15. Podpísaním tejto zmluvy nájomca zároveň súhlasí s tým, že v prípade ukončenia nájomnej zmluvy a nevysťahovaní sa z nájomného bytu v určenom termíne, bude jeho majetok vyprataný do skladov resp. priestorov prenajímateľa resp. mesta Jelšava na miesto spôsobilé na uloženie vyprataných vecí. Nájomca bude znášať všetky škody a náklady, ktoré tým prenajímateľovi vzniknú.

16. Nájomca bytu, ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Mestské služby Jelšava, ako prevádzkovateľ spracovávajú osobné údaje na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi (zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v

znení neskorších predpisov, zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) v znení neskorších predpisov, zákon č. 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách v znení neskorších predpisov, zákon č. 152/1994 Z. z. o sociálnom fonde a o zmene a doplnení zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov, zákon č. 552/2003 Z. z. o výkone práce vo verejnom záujme v znení neskorších predpisov, zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov, zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov) za účelom nájmu mestských bytov, spracovania účtovných dokladov a taktiež prípadného vybavovania súdnych sporov. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (najmä orgánom činným v trestnom konaní, súdnym exekútorom a pod.), osobné údaje sú poskytované sprostredkovateľom v rámci zmluvných vzťahov z mandátnej zmluvy. Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na prenosnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov.

VI.
SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou z dôvodov ustanovených v Občianskom zákonníku.
3. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

VII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán vo forme dodatku.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Nájomca súhlasí so spracovaním uvedených svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení na účely súvisiace s predmetom zmluvy. Tento súhlas dáva prenajímateľovi na dobu neurčitú.
4. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie, nájomca jedno vyhotovenie a jedno vyhotovenie je pre správcu – Mestské služby v Jelšave, so sídlom Tomášikova 688, IČO: 37950011 .
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohôd, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Lubeníku, dňa 29.10.2026

.....
prenajímateľ

.....
nájomca